



ISTITUTO PER LO STUDIO  
E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE  
(Nominato con D.P.G.R.T. n. 177 del 16/12/2016)

N° 41 del 26/02/2017

Oggetto: Compravendita immobile "Villino delle Rose" via Cosimo il Vecchio 2, e contestuale cessione immobile , sito in viale amendola 28. Approvazione schemi contrattuali ed autorizzazione al D.G. alla relativa stipula

Struttura Proponente: Direzione Aziendale

ALLEGATI N° 4

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Importo di spesa:

Conto Economico :

Eseguibile a norma di Legge dal 11/03/2017

Pubblicato a norma di Legge il 26/02/2017

Inviato al Collegio Sindacale il 26/02/2017

IL DIRETTORE GENERALE

di questo Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica , con sede in Via Cosimo il Vecchio 2 - 50139, Firenze, in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 177 del 16.12.2016.

124 FEB. 2017

**VISTI:**

- il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale Toscana 24 febbraio 2005, n. 40 di disciplina del Servizio Sanitario Regionale e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale Toscana 4 febbraio 2008, n. 3, modificata dalla LRT 19 giugno 2012, n.32, in forza della quale ISPO e' Ente del SSR, dotato di personalità giuridica pubblica e di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile;

**VISTE le successive LL.RR.:**

- n.52/2015 avente per oggetto "Riordino dell'assetto Istituzionale ed organizzativo del Sistema Sanitario Regionale, modifiche alla L.R. 40/2005;
- n.44/2016 recante "Ulteriori disposizioni in merito al riordino dell'assetto Istituzionale ed organizzativo del SSR. Modifiche alla L.R. 40/2005 ed alla L.R. 3/2008;

**VISTA:**

- la delibera del Direttore Generale n. 292 del 24.12.2015 con la quale è stato approvato il nuovo Regolamento di Organizzazione e Funzionamento di ISPO;

**PREMESSO CHE**

- Con la precedente delibera n. 127 del 26 maggio 2016 è stato individuato l'iter per pervenire all'acquisto del complesso immobiliare di Villa delle Rose e Villino degli Ulivi, nonché all'alienazione dell'immobile di Viale Amendola, avendone valutata l'opportunità e "convenienza" già in sede di istruttoria, all'interno della quale erano già state acquisite le perizie di stima della competente Agenzia del Territorio, prodromica alla adozione del suddetto atto;
- tale delibera , dava conto delle caratteristiche di "indispensabilità" e "indilazionabilità" dell'acquisto del bene immobile in oggetto, come previsti dal comma 1 ter dell'art. 12 del d.l. 98/2011, quale eccezione al divieto di acquisto di Immobili ad opera di Enti Territoriali ed enti del Servizio Sanitario Nazionale, caratteristiche ed esigenze che in questa sede sono confermati e ribaditi;
- successivamente alla adozione della succitata delibera, ISPO ha provveduto a comunicare i valori risultanti dalle perizie di stima dell'Agenzia del Demanio - redatte anche ai sensi della normativa citata nell'alinea precedente - a Life Cronos s.r.l., c.f. 03603600481, che si è dichiarata disponibile all'alienazione del bene alle cifre indicate all'interno delle perizie di stima, a condizione della contestuale acquisizione a suo favore dell'immobile posto in Viale Amendola, per ivi continuare ad esercitare la sua attività;
- che delle predette operazioni è stata data notizia nel sito internet istituzionale dell'ente, con indicazione del soggetto alienante e del prezzo, sempre ai sensi della normativa sopra citata;
- conformemente a quanto deliberato, ESTAR ha indetto gara per il reperimento di idoneo soggetto contraente per il servizio di locazione finanziaria per l'acquisto dell'immobile, la cui seduta pubblica si è tenuta in data 12 settembre 2016, e le cui risultanze sono contenute nell'atto definitivo di

- aggiudicazione ad Albaleasing S.p.A ( delibera ESTAR n. 404 del 26 ottobre 2016) ;
- poiché l'offerta prevede un canone finanziario da corrispondere secondo un tasso variabile, agganciato al tasso di sconto, ISPO ha richiesto alla Regione Toscana specifica autorizzazione alla assunzione del leasing e a tasso variabile (lettera agli atti n. prot. 1631 del 16 settembre 2016 );
  - la R.T. ha autorizzato la stipula del leasing con lettera n. prot. 1724 del 7 ottobre 2016 , e le parti, dopo le necessarie trattative al fine di raggiungere l'accordo sul testo contrattuale, hanno convenuto di concordare sul testo di cui sub 1;
  - al tempo stesso Life Cronos s.r.l. ha, da un lato indicato Blanca S.r.l., c.f. 02272470481 quale futura acquirente dell'immobile di Viale Amendola (lettera acclarata agli atti ISPO con prot. 2202 del 20.12.2016), costituendo quest'ultima società immobiliare di identica composizione personale rispetto a Life Cronos s.r.l. ed inoltre impegnandosi a far constare nell'atto di acquisto di viale Amendola (che si allega sub 2), l'obbligo di locazione a Life Cronos s.r.l. al momento di conclusione di lavori di ristrutturazione e, comunque, non oltre 30 mesi dalla stipula dell'atto:
  - che del bene in Viale Amendola la cessione sarà realizzata in due differenti momenti, poiché su una piccola parte del cespite (deposito di pochi metri quadrati) è emerso un problema urbanistico che impedisce la vendita immediata e la rende possibile solo una volta ottenuta la relativa sanatoria, pratica che è già stata inoltrata al Comune di Firenze; in dettaglio del complesso sarà ceduto il cespite identificato al C.F. del Comune di Firenze nel Foglio 104, particella 215, sub. 500, categoria B/2, mentre sarà oggetto di contratto preliminare il cespite identificato nel Foglio 104, particella 825 sub. 500, categoria C/2;
  - per il suddetto bene, è altresì prevista la stipula di apposito preliminare di vendita (allegato sub 3);
  - in tale ottica ed al correlato fine, Life Cronos S.r.l. ha indicato come condizione essenziale per la vendita, la possibilità di poter utilizzare l'intero Villino degli Ulivi per continuare ad esercitare la propria attività sino all'esecuzione di lavori di ristrutturazione di Viale Amendola e comunque non oltre 30 mesi dal momento della stipula dell'atto;
  - ISPO ha preso contatti con l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Careggi al fine di verificare la possibilità di occupare gli spazi attualmente utilizzati all'interno di Villa Tessa per ulteriori 30 mesi, ricevendo risposta affermativa ;
  - Life Cronos ha fatto pervenire proposta per la locazione, con valore di € 90.000 e determinazione della relativa superficie; tale valore è stato commisurato, in analogia con quanto a suo tempo avvenuto per ISPO, al 4,73% del valore stimato di vendita dell'immobile;
  - a ciò ha controbattuto ISPO, rilevando che a tale valore doveva aggiungersi una maggiorazione conseguente all'impossibilità per ISPO di fruire dell'intero complesso immobiliare; nonché l'uso esclusivo dell'intero parcheggio prospiciente;
  - alla luce di quanto sopra, le parti hanno concordato di attribuire alla locazione un valore di € 120.000,00 annui, ma di escludere dall'oggetto di essa la parte dei locali al piano terra, evidenziata in contratto e l'intero parcheggio, provvedendosi in tal senso a redigere il contratto di locazione ad uso non abitativo transitorio (allegato sub 4)
  - quanto all'atto di vendita di Viale Amendola, fermo il valore stimato dall'Agenzia del Territorio,

trattandosi di bene appartenente ad ente pubblico, è stata chiesta alla competente Soprintendenza di Firenze, l'autorizzazione alla alienazione, propedeutica alla stipula del contratto di alienazione ( già allegato sub 2)

- altresì che Life Cronos S.r.l. si impegna a consegnare, per quanto non già consegnato, la documentazione tecnica che, seppur non strettamente necessaria al fine del contratto di vendita, era stata richiesta da ISPO al fine di una completa disamina della completezza delle autorizzazioni amministrative e dei collaudi;

#### **PRESO ATTO:**

- della precedente delibera 17 maggio 2016 n. 517. e degli elementi istruttori in essa contenuti;
- dell'iter delle trattative e dell'ulteriore attività espletata;
- degli esiti complessivi della trattativa, nonché degli schemi di contratto allegati sub 1),2),3) 4);
- altresì della circostanza che l'alienazione dell'immobile di Viale Amendola a Blanca S.r.l. anziché a Life Cronos s.r.l. non integra modifica sostanziale alle condizioni di contrattazione, sia perché Blanca s.r.l. si è obbligata a dare in locazione a Life Cronos s.r.l. il bene, sia perché non era stato concordato alcun vincolo di alienazione per Life Cronos S.r.l., tale che essa avrebbe potuto contestualmente procedere alla cessione del bene a terzi, sia perché in tal maniera è garantita in identico modo la funzione del bene ad esercizio dell'attività Life Cronos s.r.l. e la funzione, sul piano dei complessi rapporti contrattuali, del bene stesso quale luogo destinato a nuova sede dell'alienante Villa delle Rose e Villino degli Ulivi;
- la cessione dell'immobile cui sopra deve intendersi fuori dal campo di applicazione dell'IVA, in quanto bene facente parte, per legge, della dotazione patrimoniale di ISPO,, e che la sua cessione è assimilabile alla c.d. dismissione di immobile; tale operazione non viene effettuata nell'esercizio d'impresa (art. 4 D.P.R. 633/1972) e non costituisce cessione di beni ai sensi dell'art.3 del citato Decreto IVA;

#### **DELIBERA**

- 1) di approvare espressamente l'attività svolta ai presenti fini;
  - 2) di approvare gli schemi contrattuali, allegati sub 1),2),3) 4), ritenendoli conformi agli indirizzi espressi ed alla volontà dell'Ente;
  - 3) di autorizzare pertanto il D.G. alla stipula degli atti contrattuali come sopra individuati :
- acquisto del complesso Villa delle Rose e Villino degli Ulivi dalla società Life Cronos s.r.l., al prezzo complessivo di Euro 12.620.000,00, al netto di tributi (€ 504.800,00) e degli oneri fiscali mediante ricorso a leasing da stipularsi con la società Alba Leasing s.p.a.;
  - cessione alla società Blanca S.r.l. al prezzo complessivo di Euro € 1.147.000,00 del complesso di Viale Amendola;
  - preliminare di vendita alla società Blanca S.r.l. del cespite ad oggi non trasferibile facente parte del

complesso di Viale Amendola, al prezzo ricompreso in quello precedentemente indicato per l'intero complesso;

- locazione transitoria di porzione del "villino degli ulivi" al canone annuo di € 120.000,00 annui
- 4) Quanto sopra, fatte salve le aggiunte, modifiche o integrazioni che si debbano o possano rendere necessarie in sede notarile, purché tali da non modificare la sostanza dei medesimi e quella dei diritti e degli obblighi da essa nascenti.
- 5) Di autorizzare inoltre il D.G. alla assunzione di idonee garanzie per l'esecuzione delle attività ed opere necessarie ai fini della completezza delle autorizzazioni di cui in premessa richiamate;
- 6) Di dare atto che l'assistenza legale a tutto il procedimento è stata assicurata dallo studio legale P. Stolzi, e di autorizzare pertanto i competenti uffici, alla liquidazione e pagamento della notula professionale, come da preventivo;
- 7) Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 42, comma 2, della L.R.Toscana n.40/2005, e ss.mm.ii., contemporaneamente all'inoltro all'albo di pubblicità degli atti di questo Istituto;

IL DIRETTORE SANITARIO  
Dr. Riccardo Poli

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dr. Fabrizio Carraro

IL DIRETTORE GENERALE  
Prof. Gianni Amunni

STRUTTURE AZIENDALI DA PARTECIPARE:

S.S. Bilancio Contabile insieme  
DIREZIONE

**CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE N.  
1092051/001**

TRA

1 AMUNNI GIANNI, nato a [ ] il [ ], domiciliato per la carica presso la sede dell' **ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO)**, il quale, in esecuzione della determinazione Dirigenziale n. [ ], esecutiva ai sensi di legge, e della Delibera di [ ] n. [ ] anch'essa esecutiva ai sensi di legge, interviene al presente atto in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore dell'**Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica**, per brevità anche ISPO, con sede in Firenze, Via Cosimo il Vecchio n. 2, codice fiscale 94158910482, partita I.V.A. 05872050488, ente del servizio sanitario regionale, dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche tenuto presso la Regione Toscana al n. ..., a quest'atto autorizzato ai sensi del [ ] ( l'Utilizzatore);

E

2 FANCHINI MONICA, nata a NOVARA, il 06/12/1962, nella sua qualità di Procuratore Speciale, domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale interviene al presente atto esclusivamente in nome e per conto della società **ALBA LEASING SPA** con sede in MILANO, via Sile n. 18 (di seguito anche "Società Concedente" o "Concedente"), capitale sociale di Euro 357.953.058,13 Iscritta nell'Albo degli Intermediari finanziari ex Art. 106 TUB al n. 32, Codice Fiscale e Partita Iva numero 06707270960, a quest'atto autorizzato in virtù di Atto di Delega a rogito del Notaio Stefano Ajello del 30.11.2015, Repertorio n. 38282, Raccolta 7710, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 01/12/2015 n. 54638 serie 1T, che in copia autentica si allega al presente contratto sotto la lettera [ ] ;

(di seguito congiuntamente anche "Parti")

PREMESSO CHE:

1\* con Deliberazione n. 311 del 05/08/2016, ISPO ha stabilito di voler stipulare un contratto di leasing finanziario che gli attribuisca, dietro corresponsione di un canone periodico, un diritto personale ed esclusivo ad utilizzare per la durata infra determinata, l'immobile sito in Firenze, alla via Cosimo il Vecchio n. 2/4/6/8/10 identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Firenze

Foglio 25:

- particella 56 subalterno 500 unito alla particella 57 subalterno 502, alla particella 58 subalterno 501, alla particella 78 subalterno 501, alla particella 187 subalterno 500, alla particella 188 subalterno 500, alla

particella 313 subalterno 2, alla particella 413, alla particella 1571, alla particella 1573, alla particella 1574, Via Cosimo Il Vecchio n. 2-4, piano S1-T-1-2-3, z.c. 3, categoria D/4, Rendita Catastale Euro 128.810,00;

- particella 58 subalterno 500, Via Cosimo Il Vecchio n. 8-10, piano S1-T-1, z.c. 3, categoria D/4, Rendita Catastale Euro 10.566,00;

Catasto Terreni:

Foglio 25:

- particella 1568, uliv vignet di classe 1, di are 64.35, R.D. euro 36,56, R.A. euro 26,59

(di seguito anche l'Immobile);

2\* a tal fine, con (Determinazione/Delibera/Provvedimento) n. 311 del 05/08/2016 ESTAR (Ente Servizi Tecnico-Amministrativi Regionale) ha indetto, ai sensi degli articoli 4 e 17 e seguenti del D.Lgs n. 50 del 18/04/2016 e successive modifiche e integrazioni, (il Codice dei Contratti Pubblici), una procedura aperta per "Servizio di locazione finanziaria diretta all'acquisto di immobile destinato a sede degli uffici e dei servizi dell'Ispo;

3\* l'operazione di locazione finanziaria finalizzata all'acquisto dell'immobile ha ottenuto il nulla-osta della Regione Toscana - Direzione Diritti di cittadinanza e coesione sociale - Prot. AOOGRT 0097656 del 17/3/2016;

4\* detto immobile, autonomamente scelto da ISPO è attualmente di proprietà della LIFE CRONOS - S.R.L. con sede Prato, viale della Repubblica n. 227, codice fiscale 03603600481, Partita IVA 00310940978, di seguito più brevemente denominata anche Venditore;

5\* Ispo dichiara di aver già ispezionato l'immobile e di averne verificato la piena conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, (anche per quanto concerne il c.d.: "rischio amianto"), nonché ai regolamenti condominiali, consorziali ed in ordine alla sua regolarità urbanistica, edilizia e catastale ed all'uso cui intende destinarlo e comunque di averlo riscontrato corrispondente alle proprie esigenze;

6\* secondo le caratteristiche proprie dell'operazione richiesta, l'immobile in questione dovrà essere appositamente acquistato dalla Concedente su indicazione e sotto responsabilità esclusive di ISPO che assume gli obblighi previsti dal presente contratto, dando espressamente atto di aver accertato la disponibilità del Venditore a vendere detto immobile alla Concedente, nonché a perfezionare il relativo atto di compravendita per il prezzo direttamente pattuito dall'Utilizzatore stesso, di Euro 12.620.000,00 + IVA oltre gli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità;

7\* al prezzo sopra indicato sarà da aggiungere anche il costo degli oneri accessori, che al fine del presente atto verranno determinati a consuntivo, nonché: Euro 504.800,00 di imposta di registro, ipotecarie e catastali;

8\* il rapporto di locazione finanziaria di cui al presente contratto è regolato oltre che dal Capitolato Normativo di Locazione Finanziaria, dal Bando di Gara e relativo Disciplinare ed allegati;

9\* il concedente dichiara di non avere in corso con il venditore alcun rapporto professionale o di altro genere;

## TUTTO CIÒ PREMESSO

tra le suindicate e sottoscritte Parti si stipula e conviene quanto segue.

### **ART. 1) PREMESSE**

Le Parti richiamando le premesse quali parti integrali e sostanziali del presente atto, convengono che il Capitolato Normativo di locazione finanziaria forma un unico e inscindibile contesto del presente contratto e pertanto viene materialmente allegato sotto al lettera "-A-"

Fanno, altresì, parte integrante del presente contratto e si intendono allegati allo stesso, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo, ma depositati agli atti dell'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO), il Bando di gara, il Disciplinare di gara e relativi allegati che le parti dichiarano di conoscere e di aver sottoscritto per approvazione ed integrale accettazione.

### **ART. 2) DEFINIZIONI**

I termini di seguito elencati hanno il significato per ciascuno di essi qui rispettivamente indicato:

**Assicurazione:** è la copertura assicurativa voluta dalla Concedente quale condizione per la concessione del bene in locazione finanziaria a garanzia dei rischi indicati in contratto;

**Canone:** è il corrispettivo periodico della locazione finanziaria;

**Codice dei contratti pubblici:** indica il decreto legislativo 18/04/2016 n. 50 e successive modifiche e integrazioni;

**Concedente o Società Concedente:** è la società di leasing, banca o intermediario finanziario, finanziatore che concede il bene in locazione finanziaria;

**Contratto:** comprende il presente atto, l'Allegato A), oltre che le eventuali appendici e gli eventuali patti aggiuntivi;

**Decorrenza del contratto di locazione finanziaria:** è la data in cui si avvia la locazione finanziaria, collegata alla presa in consegna del bene – di norma attestata dal verbale di constatazione e presa in consegna – ed a decorrere dalla quale l'Utilizzatore inizia a pagare i canoni periodici pattuiti;

**Documentazione di Gara:** è la documentazione di gara allegata al bando indetto dall'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO);

**Immobile o Bene:** è l'immobile che, recante le caratteristiche scelte ed indicate dall'Utilizzatore, costituisce l'oggetto del contratto di locazione finanziaria;

**Imposte:** sono gli oneri fiscali dovuti a fronte della stipula del contratto di locazione finanziaria, nonché alla proprietà e all'utilizzo del bene oggetto della locazione finanziaria;

**IVA:** rappresenta una delle imposte applicabili alla locazione finanziaria e regolata, anche con riguardo agli aspetti di territorialità rispetto agli altri Paesi dell'Unione Europea, dal d.p.r. 26 ottobre 1972 n.633 e successive modificazioni;

**Locazione Finanziaria o Leasing:** si intende il contratto in forza del quale la società di leasing (Concedente), dietro versamento di canoni periodici,

concede in godimento ad un soggetto (Utilizzatore) un bene acquistato dalla Concedente stessa, in base alle indicazioni fornite dall'utilizzatore. Alla scadenza del contratto, o anticipatamente in caso di riscatto anticipato, l'utilizzatore ha la possibilità di acquistare il bene esercitando l'opzione di riscatto ad un prezzo prestabilito contrattualmente;

Opzione finale di acquisto: è la facoltà in forza della quale l'Utilizzatore, al termine della durata del contratto, può decidere di acquistare il bene al prezzo indicato nel Contratto, a condizione che abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni;

Riscatto anticipato: facoltà di riscattare anticipatamente alle condizioni previste dal presente contratto, la proprietà del bene prima dell'opzione finale di acquisto.

Somma da rimborsare: debito residuo come risultante dal piano di ammortamento al momento del riscatto anticipato maggiorata dell'indennizzo per estinzione anticipata del 1,00% del debito residuo stesso (comprensivo della somma prevista per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto).

Parametro di indicizzazione: è l'indice di riferimento del mercato monetario indicato nel presente Contratto al quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale (es. Euribor o Libor Euro);

Prelocazione finanziaria: sono gli oneri finanziari che l'Utilizzatore deve riconoscere alla Concedente nell'eventualità in cui essa effettui dei pagamenti al Venditore in via anticipata rispetto alla decorrenza della locazione finanziaria; il tasso applicato è quello indicato nel Contratto;

Tasso di mora: è la maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento dei canoni da parte dell'Utilizzatore;

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM): è il tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze così come previsto dalla legge sull'usura (Legge 7 marzo 1996 n. 108, la Legge Antiusura);

Tasso Leasing: è il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza tra il costo di acquisto del bene concesso in locazione finanziaria (al netto delle imposte) e il valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto di imposte) contrattualmente previsti;

Utilizzatore o ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO): è l'ente pubblico, tenuto all'applicazione del Codice dei contratti pubblici, che utilizza il bene ricevuto in locazione finanziaria,

Venditore o Fornitore: è la società, la persona fisica o l'Ente proprietario dell'Immobile che, in esecuzione dell'operazione di leasing finanziario, procede a vendere il bene alla Concedente.

### **ART. 3) OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. La Società Concedente concede in locazione finanziaria (leasing) all'Utilizzatore, che accetta per sé, suoi successori ed aventi causa a titolo particolare, in via solidale ed indivisibile fra loro l'Immobile, come di seguito indicato che verrà appositamente acquistato dalla Concedente: Nel Comune di Firenze, via Cosimo il Vecchio n. 2/4/6/8/10, complesso immobiliare denominato "Villa delle Rose" e "Villino degli Ulivi, destinato ad uso direzionale e servizi ospedalieri disposto a quattro piani fuori terra

più un piano seminterrato con annessa area di pertinenza esclusiva. Il tutto risulta catastalmente identificato come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Firenze

Foglio 25:

- particella 56 subalterno 500 unito alla particella 57 subalterno 502, alla particella 58 subalterno 501, alla particella 78 subalterno 501, alla particella 187 subalterno 500, alla particella 188 subalterno 500, alla particella 313 subalterno 2, alla particella 413, alla particella 1571, alla particella 1573, alla particella 1574, Via Cosimo Il Vecchio n. 2-4, piano S1-T-1-2-3, z.c. 3, categoria D/4, Rendita Catastale Euro 128.810,00;

- particella 58 subalterno 500, Via Cosimo Il Vecchio n. 8-10, piano S1-T-1, z.c. 3, categoria D/4, Rendita Catastale Euro 10.566,00;

Catasto Terreni:

Foglio 25:

- particella 1568, uliv vignet di classe 1, di are 64.35, R.D. euro 36,56, R.A. euro 26,59; il tutto come meglio sarà descritto nel relativo atto di compravendita; espressamente scelto ed individuato dall'Utilizzatore che ne assume ogni rischio, onere e responsabilità, impegnandosi a manlevare e tenere indenne la Concedente per ogni evento che possa incidere sul buon fine della compravendita o sulle garanzie offerte dal Venditore sulla documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti all'interno degli edifici. L'immobile è esattamente individuato nella sua consistenza nella Relazione di stima prodotta dall'Agenzia delle Entrate (prot. n. 3888 del 9/11/2015) che si allega al presente atto sotto la lettera "-B-"

L'Utilizzatore, altresì, si impegna a manlevare e tenere indenne la Concedente per qualsiasi altro rischio e responsabilità connessi con l'acquisto, la consegna, la custodia, la conservazione e l'utilizzo dell'immobile, per tutta la durata del presente rapporto a partire dal momento in cui la Concedente avrà acquistato l'immobile, ivi compresi i rischi discendenti dalla scelta del Venditore, nonché quelli concernenti la sua solidità finanziaria compresi i rischi di revocatoria o di evizione del bene.

2. L'Utilizzatore, per l'effetto, assisterà la Concedente nella stipulazione dell'atto definitivo di acquisto che, previa approvazione da parte dell'Utilizzatore, verrà redatto a cura di Notaio scelto dall'Utilizzatore stesso. A tal fine l'Utilizzatore dichiara, con assunzione di ogni responsabilità, che tutti i patti e le condizioni d'acquisto dell'immobile, compreso in particolare il prezzo, sono stati da lui direttamente ed autonomamente concordati con il Venditore.

3. Quanto al regime fiscale applicabile dell'atto di acquisto dell'immobile, l'Utilizzatore accetta che la Concedente manifesti nell'atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/1972, così come modificato dalla L. 4.8.2006 n.248 di conversione del D.L.4.7.2006 n.223, l'opzione per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti dal presente contratto di locazione finanziaria e sue eventuali, successive, modifiche ed integrazioni.

4. L'Utilizzatore conferma che le caratteristiche dell'Immobile sono pienamente rispondenti alle proprie esigenze e che questo verrà destinato esclusivamente ad un'attività compatibile alla destinazione

urbanistica, e conferma, altresì, che non sussistono impedimenti di legge, regolamento o d'altra natura, né diritti o ragioni di terzi che inibiscano l'impiego per l'uso indicato e, da ultimo, l'Utilizzatore garantisce inoltre che l'Immobile risulta libero da ipoteche, sequestri, pignoramenti, privilegi speciali e trascrizioni ipotecarie di qualsiasi genere, così come da vincoli, oneri e diritti reali e/o personali, anche non apparenti, da servitù, vincoli e diritti di terzi in genere che ne limitino il trasferimento od il godimento, come accertato e verificato anche dal Concedente e come dovrà essere specificamente dichiarato in sede di rogito dal Venditore.

5. Qualora non fossero già state rilasciate, l'Utilizzatore farà in modo di svolgere ogni adempimento necessario per ottenere il rilascio, da parte delle competenti Autorità, di tutte le concessioni, licenze, nulla osta e altri provvedimenti autorizzativi occorrenti per il pieno utilizzo dell'Immobile, in particolare il certificato di abitabilità e/o agibilità ed ogni altro permesso ed autorizzazione di legge. Sino ad intervenuta concessione dell'abitabilità e/o agibilità o altri equipollenti provvedimenti e/o forme autorizzative, l'Utilizzatore si impegna, sotto la propria esclusiva responsabilità, a non utilizzare né a consentire alcun utilizzo dell'Immobile, o della parte di esso per la quale l'abitabilità/agibilità non sia stata ancora concessa.

6. L'Utilizzatore garantisce, inoltre, alla Concedente, ad ogni effetto di legge, l'esistenza delle infrastrutture generali e specifiche, delle fonti di energia e di approvvigionamento idrico, nonché di tutte le condizioni naturali ed artificiali occorrenti per assicurare l'esercizio dell'attività da esercitarsi nell'Immobile in condizioni ottimali.

#### **ART. 4) CONSEGNA - DECORRENZA**

1. L'Utilizzatore è tenuto, sotto la propria esclusiva responsabilità ed anche per conto e nell'interesse della Concedente, a conseguire dal Venditore, a proprie cure e spese, la consegna dell'immobile, al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita da parte della Concedente medesima.

2. La consegna dell'immobile da parte del Venditore vale anche quale consegna ed immissione nell'uso dalla Concedente all'Utilizzatore, il quale da quel momento ne assume a proprio esclusivo carico ogni relativo rischio, spesa e responsabilità.

3. La Concedente potrà sottoporre all'Utilizzatore, nel momento in cui egli prende in consegna l'immobile, un verbale di constatazione e presa in consegna in cui l'Utilizzatore attesta sia la piena accettazione della consegna e dell'immissione nell'uso dell'immobile, sia, fra l'altro, la consistenza e stato di conservazione e manutenzione di questo, sia altresì la sua conformità a quanto dal medesimo Utilizzatore richiesto e voluto ed all'uso cui intende destinarlo.

4. Resta inteso che ai fini di quanto previsto al comma 2 della presente clausola, anche in mancanza della sottoscrizione del suddetto verbale di constatazione e presa in consegna, l'immissione in uso dell'immobile da parte dell'Utilizzatore, ai fini della decorrenza dei canoni periodici convenuti, si intende iniziato a partire dal primo giorno del mese in cui la Concedente ne acquista la proprietà con la stipulazione del contratto

definitivo di compravendita.

#### **ART. 5) DESTINAZIONE DEL BENE**

1. L'Utilizzatore si impegna ad usare l'immobile, per tutta la durata del presente contratto, esclusivamente in conformità alla specifica destinazione dello stesso, nonché nella piena osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamentari in materia e dei provvedimenti autorizzativi della P.A., nonché del certificato di agibilità o altro equipollente.
2. In nessun caso l'Utilizzatore può modificare la destinazione dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta della Concedente, restando espressamente esclusa ogni possibilità di presunzione di autorizzazione tacita o verbale.

#### **ART. 6) CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA E REGIME FISCALE**

1. Il corrispettivo globale della locazione finanziaria, determinato sulla base del tasso leasing 2,471 % individuato come somma tra il parametro finanziario di riferimento Euribor 6 mesi/360 e lo spread offerto in sede di gara pari al 2,695%, è pari ad Euro 14.353.255,10 oltre oneri fiscali dovuti per legge o regolamento ed è costituito da:
  - un canone anticipato di Euro 1.312.480,00 oltre oneri fiscali dovuti per legge o regolamento, che verrà versato contestualmente alla data di stipula del Contratto;
  - n. 30 canoni periodici, ciascuno pari ad Euro 449.681,90 oltre oneri fiscali dovuti per legge o regolamento, da corrispondere con periodicità semestrale, che saranno versati a partire dal primo giorno del sesto successivo a quello di sottoscrizione del verbale di constatazione e presa in consegna dell'Immobile, avendo come base di calcolo l'anno commerciale di 360 giorni.
2. Tale corrispettivo di locazione finanziaria potrà essere adeguato secondo quanto previsto nei successivi Artt. 7 e 9 ed è assoggettato a periodica variazione, in aumento o in diminuzione, secondo i criteri di indicizzazione fissati nel successivo Art. 10.
3. L'Utilizzatore, nel caso in cui al termine della durata del Contratto eserciti l'opzione finale, deve corrispondere, per l'acquisto dell'Immobile, nello stato di fatto in cui si troverà, l'importo, predeterminato e concordato dalle Parti, di Euro 1.312.480,00, oltre agli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento od altro provvedimento delle competenti Autorità.  
Entro un congruo termine la Concedente comunicherà all'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) l'imminente scadenza del contratto e la facoltà in capo a quest'ultimo di esercitare il diritto di opzione finalizzato all'acquisto dell'immobile.
4. L'Indicizzazione è da calcolarsi con i criteri di cui all'Art. 10, con indice: Euribor 6 mesi/360  
Valore dell'indice di riferimento iniziale: 0,224-
5. Il canone anticipato, i canoni periodici e tutti gli altri importi dovuti dall'Utilizzatore dovranno essere pagati, alla data di scadenza degli stessi, mediante Ricevuta Bancaria (RIBA).

6. Il tasso leasing è pari al 2,471 % e, secondo la definizione delle Istruzioni della Banca d'Italia, è "il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi" (Provvedimento BANCA D'ITALIA del 29 luglio 2009 "Disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" e ss.mm.ii.).

7. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 26 ottobre 1973 n.633, così come modificato dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, la Società Concedente opta per l'imposizione al Contratto del regime I.V.A.

L'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) accetta tale opzione ed assume a proprio carico ogni conseguente onere fiscale e tributario, anche derivante dalla sopravvenuta entrata in vigore di qualsiasi integrazione o modifica, anche parziale, del regime attualmente applicabile al presente contratto ed, in particolare, dalla sopravvenienza di tasse, imposte, tributi speciali, oneri in qualsiasi forma, contributi deliberati e/o comunque applicabili e/o esigibili od esatti nel periodo di durata del rapporto negoziale e connessi all'atto di acquisto dell'area, al presente contratto ovvero all'esercizio dell'opzione d'acquisto dell'immobile, così come previsto nell'Art. 12.

#### **ART. 7) DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA – ONERI DI PRELOCAZIONE FINANZIARIA –**

1. L'importo di Euro 13.124.800,00 da finanziare in base all'offerta pervenuta in sede di gara, è dato dalla somma dei seguenti importi riportati al netto di IVA ed altri oneri fiscali:

- + Euro 12.620.000,00 prezzo d'acquisto dell'immobile;
- + Euro 504.800,00 per tributi ed oneri fiscali.

2. Il piano di ammortamento definitivo, allegato al presente atto sotto la lettera "– C –", che deve essere fedele a tutte le condizioni contenute nel Contratto e nella Documentazione di Gara, si basa sull'importo complessivo del capitale finanziato.

3. Qualora la Società Concedente, contestualmente e/o successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, come pure dopo l'eventuale acquisto finale del bene da parte dell'Utilizzatore, dovesse sostenere maggiori costi e/o oneri immediatamente connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'Immobile, ivi compresi quelli di natura tributaria e che non siano derivanti da fatto o questione attinente al Concedente, avrà diritto ad essere rimborsata dall'Utilizzatore, il quale sarà tenuto ad effettuarne immediatamente il rimborso alla Società Concedente come oneri accessori su semplice richiesta della stessa, che indichi la diretta ed immediata inerenza dei maggiori oneri. In difetto spetteranno alla Società Concedente gli interessi di mora nella misura prevista dal successivo art. 11.

4. Il pagamento del canone periodico e di ogni altra somma comunque dovuta dall'Utilizzatore alla Società Concedente, deve essere puntualmente effettuato, con le modalità che la Società Concedente riterrà di adottare, al domicilio della Concedente medesima oppure presso qualsiasi altro ente o cassa da essa indicati, indipendentemente dalla ricezione o meno da parte dell'Utilizzatore di fatture e/o avvisi di pagamento inviati dalla Concedente e, comunque, nel rispetto di quanto previsto nel successivo Art. 8. Il tutto, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi della L. 13 agosto 2010 n. 136.

5. In caso di ritardo nei pagamenti, l'Utilizzatore - anche senza la necessità di alcuna formale messa in mora - sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora nella misura del tasso di interesse legale di mora, vigente alla data di scadenza del pagamento, calcolati sulla base di un anno di 365 giorni (trecentosessantacinque) per il numero effettivo dei giorni trascorsi, come previsto dal D.Lgs. 231/2002 e ss.mm.ii.;

Qualsiasi versamento dell'Utilizzatore, inoltre, verrà imputato in primo luogo agli interessi ed alle spese e successivamente al canone periodico iniziando dalle scadenze più remote.

6. Le contestazioni che fossero avanzate dall'Utilizzatore non legittimeranno in nessun caso l'Utilizzatore a sospendere il puntuale pagamento del canone periodico nella misura e nei termini pattuiti. Ai costi di acquisto dell'Immobile, come sopra determinati, saranno inoltre da aggiungere, durante l'efficacia del Contratto, tutti gli altri costi che la Società Concedente avrà a sostenere per qualsiasi titolo in conseguenza diretta del compimento della presente operazione, nonché tutti i costi immediatamente connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'Immobile, ivi compresi quelli di natura tributaria e che non siano derivanti da fatto o questione imputabile al Concedente, né conseguenti a scelte imprenditoriali del Concedente stesso.

7. Ogni conguaglio che dovrà essere corrisposto dall'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) alla Società Concedente, in conseguenza di quanto sopra previsto, sarà versato a semplice richiesta documentata, in unica o più soluzioni, secondo le modalità che la Società Concedente stessa riterrà di indicare.

8. Per le maggiorazioni di costo derivanti da provvedimenti di carattere amministrativo e/o imposizioni fiscali, ISPO, qualora intenda contestare l'imposizione da parte della Pubblica Amministrazione, potrà chiedere alla Società Concedente di munirla del necessario mandato per promuovere in nome della stessa, ma sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprie cure e spese, le relative azioni e/o opposizioni, ferma restando la diretta imputabilità delle spese di ogni e qualsiasi natura e delle conseguenze della lite all'Utilizzatore il quale resta obbligato al pagamento delle medesime nei tempi di legge e salve le conseguenze della mora di cui al comma 5 che precede. In ipotesi di volontà di definizione con i competenti Uffici Finanziari da parte della Concedente - e sempre che le imposte siano di spettanza dell'Utilizzatore ai sensi delle clausole che precedono- resta salva la facoltà di quest'ultimo di aderire alla definizione e corrispondere al concedente, nei tempi dovuti per la definizione, le relative somme, ovvero promuovere giudizio, accollandosi

le spese relative ed ogni e qualsiasi conseguenza che da esso possa derivare.

**ART. 8) OBBLIGHI DELLE PARTI RELATIVI ALLA TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI E CONTO DEDICATO**

1. La Società Concedente e l'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136, sue successive modifiche o integrazioni.

A tal fine la Società Concedente e l'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) pattuiscono che il conto corrente dedicato al presente contratto è il seguente: IBAN IT 42D0538701600000001967618e che le persone autorizzate ad operare su di esso sono le seguenti: Massimo Mazzega.

2. Le Parti convengono che, nel caso di inadempimento della Società Concedente e dell'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) all'obbligo di eseguire tutte le transazioni ed i movimenti finanziari relativi al presente contratto tramite bonifico bancario o postale presso Banche o Poste Italiane Spa (od altro mezzo ritenuto equipollente dalla legge 13 agosto 2010 n. 136 e sue successive modifiche), il presente contratto si intende automaticamente risolto di diritto.

**Art. 9) ONERI ACCESSORI**

1. Il canone ed ogni altra somma dovuta dall'Utilizzatore alla Concedente in corrispettivo del presente contratto, sono maggiorati di ogni accessorio, come I.V.A., altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità, e quant'altro previsto per legge e per contratto a carico dell'Utilizzatore.

2. A carico dell'Utilizzatore gravano anche tutte le spese ed i costi accessori riguardanti l'immobile concesso in locazione finanziaria, il suo uso nonché l'attività in esso esercitata, anche se derivanti da disposizioni della Pubblica Autorità. Tali spese devono essere direttamente sostenute dall'Utilizzatore, il quale, nel caso in cui vengano anticipate dalla Concedente, si impegna a provvedere al loro immediato rimborso alla medesima a semplice richiesta documentata.

3. Sono pure poste a carico dell'Utilizzatore le eventuali spese condominiali e consortili di qualsiasi natura, anche se riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile e delle relative vie di accesso, la sua amministrazione e quelle relative alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, del riscaldamento come pure di qualsiasi altra fornitura o servizio, ivi comprese eventuali polizze condominiali.

4. L'Utilizzatore deve pertanto direttamente provvedere al pagamento di tutte le spese in questione nonché dei consumi e dei canoni relativi ed è tenuto a rimborsare prontamente alla Concedente, entro cinque giorni dalla sua semplice richiesta, tutte le somme che questa fosse stata tenuta ad anticipare per gli indicati titoli.

5. L'Utilizzatore riconosce che la Concedente non è responsabile delle sospensioni totali o parziali delle forniture riguardanti le varie utenze e le

prestazioni di cui sopra e pertanto, in nessun caso, egli può chiedere alla Concedente indennizzi o risarcimenti di sorta per tali sospensioni, qualunque ne sia la causa.

#### **ART. 10) INDICIZZAZIONE**

1. Nel caso in cui sia previsto, ai sensi del precedente Art. 6, che il Canone dovuto sia assoggettato ad indicizzazione periodica, l'ammontare del Canone fissato nello stesso Art. 6, escluso l'importo del Canone anticipato, sarà assoggettato ad indicizzazione periodica a partire dalla prima scadenza successiva alla data di presa in consegna dell'immobile da parte dell'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO), applicando il seguente indice:

- il valore della quotazione dell'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) quotato dalla Federazione Bancaria Europea (FBE) e pubblicato da "Il Sole 24 Ore" avente per valuta la data di ogni revisione (come successivamente indicato).

2. Il valore dell'indice di riferimento iniziale è pari a 0,224-

3. La data di prima revisione cadrà il primo giorno del mese precedente quello di scadenza della rata semestrale; le successive revisioni cadranno periodicamente, secondo la periodicità indicata al precedente Art. 6 per il pagamento dei canoni da parte dell'Utilizzatore, a partire dalla data della prima revisione per tutta la durata del rapporto prevista al successivo Art. 12.

4. Qualora una data di revisione cadesse in un giorno non lavorativo bancario, la si intenderà spostata al primo giorno lavorativo bancario immediatamente successivo. Tutte le quote di canone periodiche con scadenza successiva alla data di inizio dell'uso dell'immobile da parte dell'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) risulteranno assoggettate a periodica variazione, in aumento o in diminuzione, adottando, per ciascuna, la seguente procedura:

a) ad ogni data di revisione viene definito l'importo adeguato delle quote periodali di canone con scadenza successiva alla data di revisione in esame assumendosi quale indice di riferimento quello iniziale pari a 0,224- il cui valore, arrotondato allo 0,10 superiore, diviso per il numero dei periodi compresi in un anno di contratto, rappresenta l'indice di riferimento periodale (con quattro decimali);

b) si calcola lo "scostamento" rappresentato dalla differenza tra l'indice di riferimento periodale, determinato alla precedente lettera a) e l'indice di riferimento iniziale reso anch'esso periodale (con quattro decimali) dividendolo per il numero dei periodi compresi in un anno di contratto;

c) l'importo delle nuove quote di canone dovute dall'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) alla Società Concedente viene calcolato imponendo l'uguaglianza del valore attuale ottenuto attualizzando, al tasso periodale implicito in essere del contratto, il valore corrente delle quote periodali di canone e il valore dell'opzione finale di acquisto, con il valore attuale calcolato attualizzando il "nuovo valore" delle quote periodali di canone ed il valore dell'opzione finale di acquisto, utilizzando come tasso periodale la somma algebrica tra il tasso periodale implicito iniziale e lo "scostamento" sopra definito;

d) in difetto di rilevazione dell'indice, si farà riferimento alla rilevazione dello stesso, del giorno immediatamente precedente.

#### **ART. 11) MODALITA' DI PAGAMENTO ED INTERESSI DI MORA**

1. Il pagamento del canone periodico e di ogni altra somma comunque dovuta a cadenza periodica predeterminata dall'Utilizzatore alla Concedente, deve essere puntualmente effettuato, presso qualsiasi ente o cassa da essa FORMALMENTE indicati, indipendentemente dalla ricezione da parte dell'Utilizzatore di fatture e/o avvisi di pagamento inviati dalla Concedente, allorquando si tratti di somme dovute in misura predeterminata a cadenza periodica; al contrario, ove si tratti di somme -di volta in volta da determinare e/o dovute una tantum - il pagamento dovrà essere effettuato con le modalità sopra indicate entro dieci giorni dalla richiesta o quantificazione del dovuto.
2. I pagamenti la cui scadenza coincida con un giorno non lavorativo dovranno essere effettuati entro il primo giorno feriale successivo.
3. Su ogni somma dovuta in dipendenza del Contratto e non pagata dall'Utilizzatore alle scadenze prestabilite, come indicate al comma 1 che precede, dovranno essere corrisposti alla Società Concedente gli interessi di mora, che decorreranno di pieno diritto senza bisogno di alcuna intimazione dalla data di scadenza fino alla data dell'effettivo pagamento.
4. Gli interessi di mora saranno calcolati al tasso di interesse legale di mora vigente alla data di scadenza di pagamento, calcolati sulla base di un anno di 365 (trecentosessantacinque) giorni per il numero effettivo dei giorni trascorsi, così come previsto dal D.Lgs. 231/2002 e ss.mm.ii.
5. Qualsiasi pagamento dell'Utilizzatore, inoltre, verrà imputato in primo luogo agli interessi ed alle spese e successivamente alle somme dovute a titolo di canone, iniziando da quelle scadute da maggior tempo.

#### **ART. 12) DURATA DEL CONTRATTO, OPZIONE FINALE DI ACQUISTO E RISCATTO ANTICIPATO**

1. La locazione finanziaria avrà la durata di anni 15 (quindici), a far data dalla sottoscrizione del verbale di constatazione e presa in consegna dell'Immobile da parte dell'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO), o comunque dalla data di stipula tra Concedente e Venditore del rogito notarile per la compravendita dell'Immobile predetto.
2. Allo scadere del termine finale di durata del Contratto, la locazione finanziaria cesserà senza bisogno di alcuna disdetta, con conseguente obbligo per l'Utilizzatore di rilasciare l'Immobile libero da persone e cose a favore della Società Concedente, salvo quanto di seguito previsto. Per ogni giorno di ritardo sarà dovuto, a titolo di risarcimento per l'occupazione dell'Immobile, una indennità pari ad € 1.000,00.
3. Alla scadenza del Contratto viene concordemente riservato all'Utilizzatore e data la sua qualità di ente pubblico, suoi successori a titolo universale o a titolo particolare se ed in quanto individuati per legge (ferma restando la non ammissibilità di subentri parziali nel Contratto), il diritto di esercitare l'opzione per l'acquisto della proprietà dell'Immobile.
4. Il prezzo per l'esercizio dell'opzione di acquisto viene stabilito in Euro

1.312.480,00 (Euro Unmillionetrecentododicimilaquattrocentottanta/00), oltre oneri fiscali dovuti per legge o regolamento, da versarsi alla scadenza del Contratto, prima della stipula del rogito notarile concernente l'acquisizione dell'Immobile da parte dell'Utilizzatore.

5. A tal fine la Concedente, entro sei mesi prima della scadenza con racc. a/r o forma ritenuta equipollente dall'ordinamento, avrà l'obbligo di comunicare all'Utilizzatore la scadenza del contratto e la facoltà di esercizio del diritto di opzione finalizzato all'acquisto. Il diritto di opzione finale verrà esercitato dall'Utilizzatore mediante comunicazione scritta da inviarsi alla Società Concedente a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o forma ritenuta equipollente dall'ordinamento entro e non oltre 60 (sessanta) giorni precedenti la scadenza del contratto.

6. A tal fine, l'Utilizzatore accetta, sin d'ora, che la Concedente opti nell'atto di cessione per l'imposizione al regime I.V.A. dell'atto stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/72, così come modificato dalla L. 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4.7.2006 n. 223. Pertanto, anche riguardo all'acquisto dell'immobile da parte dell'Utilizzatore, quest'ultimo assume a proprio esclusivo carico ogni conseguente onere fiscale e tributario a quella data vigente.

7. Il diritto di opzione finale di cui sopra può essere esercitato soltanto a condizione che siano state adempiute da parte dell'Utilizzatore tutte le obbligazioni assunte con il Contratto e previo il pagamento di tutte le somme eventualmente ancora dovute a titolo di canoni, o se ad altro titolo non contestate, alla Società Concedente.

In caso di contestazione su somme dovute a titolo diverso dai canoni, il diritto di opzione potrà essere esercitato, con salvezza dei reciproci diritti in ordine alle somme oggetto di contestazione.

8. L'atto di compravendita dell'Immobile viene stipulato, dinanzi a notaio scelto dall'Utilizzatore, alla data di scadenza del Contratto previo il pagamento del prezzo di riscatto, nonché di tutti i relativi accessori, spese, imposte e tasse.

9. In caso di ritardo nella stipula dell'atto di compravendita, imputabile all'Utilizzatore questi, sarà tenuto a corrispondere, per ogni giorno di ritardo e fino all'effettiva stipula gli interessi di mora sul prezzo di riscatto, calcolati come indicati al precedente Art. 11.

10. Allo scadere del termine di durata finale del presente contratto, qualora l'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO), a seguito della comunicazione effettuata dalla Concedente di cui al comma 5 che precede, non abbia comunicato nei tempi previsti alla Società Concedente che intende esercitare il diritto di opzione l'Immobile dovrà essere riconsegnato alla Società Concedente libero da persone e cose.

11. Resta inteso che, in ogni caso, indipendentemente dalla scadenza del presente contratto, l'Utilizzatore rimarrà responsabile della sua gestione e di tutti gli oneri ad essa connessi; ai fini della responsabilità di cui all'art. 2053 C.C., l'ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) è nominato custode fino alla completa restituzione dell'Immobile e/o alla data del rogito notarile,

12. Decorsi almeno 60 (sessanta) mesi dalla stipula, ed a condizione

dell'integrale pagamento dei canoni maturati, è riservata all'Utilizzatore o suoi successori a titolo universale o a titolo particolare se ed in quanto individuati per legge (ferma restando la non ammissibilità di subentri parziali nel Contratto), la facoltà di riscattare anticipatamente la proprietà dell'immobile, versando in corrispondenza del canone semestrale ed in aggiunta allo stesso, un importo pari alla "somma da rimborsare" che è composta dal debito residuo, come risultante dal piano di ammortamento a seguito del pagamento della rata in scadenza alla data di pagamento prescelta per il riscatto, più un indennizzo per estinzione anticipata pari allo 1,00% del debito residuo stesso, comprensivo della somma prevista per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

13. A tale fine l'Utilizzatore comunicherà almeno 90 giorni prima della scadenza del canone di cui sopra al Concedente mediante lettera racc. a/ r o equipollente mezzo di notifica la volontà di esercitare il riscatto anticipato. Il relativo atto notarile, le cui spese ed oneri saranno integralmente a carico dell'Utilizzatore, dovrà essere stipulato in concomitanza alla data di corresponsione delle somme di cui al comma che precede.

#### **ART. 13) ACCOLLO DEI RISCHI E RESPONSABILITÀ A CARICO DELL'UTILIZZATORE**

1. L'Utilizzatore esonera la Concedente da ogni e qualunque onere e responsabilità in qualunque modo conseguenti al mancato acquisto dell'immobile e si obbliga a tenerla indenne ed a manlevarla da ogni spesa già sostenuta o che avesse a sostenere per l'esecuzione della presente operazione a seguito sia della mancata consegna dell'immobile da parte del Venditore alla data prevista per il rogito, sia di qualsiasi altro evento, anche discendente da atto o fatto dell'Utilizzatore o di qualsiasi altro terzo, compresa la P.A., che non dipenda da fatto o inerzia del Concedente.

2. L'Utilizzatore esonera altresì la Concedente per qualsivoglia inadempienza del Venditore, così come per tutti i vizi, anche non palesi ed anche se tali da impedirne l'utilizzazione.

3. L'Utilizzatore si impegna a tenere sollevata ed indenne la Concedente, anche in via di rivalsa da parte di questa, per ogni pretesa di terzi, compresa la Pubblica Amministrazione, che possa essere avanzata nei suoi confronti, per qualsiasi ragione inerente alla qualità da essa rivestita di proprietaria Concedente dell'immobile, ovvero alla manutenzione od all'uso di questo.

4. Le Parti convengono altresì che sia a carico dell'Utilizzatore ogni rischio di perimento, danneggiamento, inutilizzabilità od indisponibilità temporanea o definitiva dell'immobile.

5. Conseguentemente, l'Utilizzatore neppure in tali eventualità potrà sospendere l'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto e segnatamente l'adempimento dell'obbligo di provvedere al pagamento dell'intero corrispettivo, nella misura e con le scadenze convenute, se non previa autorizzazione delle Concedente.

6. Nel caso di perimento totale dell'immobile O DI DANNO IRREPARABILE il contratto si risolverà CON DECORRENZA DALL'EVENTO DANNOSO. In

tal caso gli effetti della risoluzione non si estenderanno alle prestazioni già eseguite e, pertanto, a seguito dell'anticipata risoluzione del contratto, tutti gli importi corrisposti dall'Utilizzatore o che comunque risultino già maturati a suo carico sino alla data di restituzione dell'immobile, per canoni di locazione finanziaria, interessi di mora, spese, o per qualsiasi altro titolo, resteranno definitivamente acquisiti dalla Concedente unitamente a tutti i diritti derivanti dalla copertura assicurativa dell'immobile stesso, fermo restando il diritto da parte dell'Utilizzatore di riscattare la titolarità dell'immobile rimasto - post sinistro - oggetto del leasing al corrispettivo che sarà all'occorrenza definito di comune accordo tra Concedente ed Utilizzatore .

#### **ART. 14) USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

1. L'Utilizzatore per l'intera durata del rapporto, a partire dal momento previsto dal precedente Art. 4, è costituito custode dell'immobile con l'obbligo di vigilare sulla sua manutenzione e conservazione, tutelando in particolare la salute e l'incolumità dei terzi. Egli si impegna quindi a curare con la massima diligenza la conservazione dell'immobile provvedendo tanto alla manutenzione ordinaria, quanto alla manutenzione straordinaria ed assumendo a proprio carico ogni spesa ed onere relativi.

2. In particolare l'Utilizzatore si obbliga fra l'altro a provvedere a proprie cure e spese alle manutenzioni, riparazioni, nonché, ove occorra, alle sostituzioni, rifacimenti e remissioni in pristino di tutte le parti interne ed esterne dell'immobile, incluse, per i millesimi di inerente proprietà comune della concedente, le parti comuni dell'edificio e le aree condominiali circostanti, le coperture, le condutture, gli impianti, i macchinari e gli infissi, ed ogni altra opera di cui sia stato e venga dotato per servire adeguatamente allo scopo cui è destinato, o che siano richiesti da disposizioni di legge, regolamentari o di qualsiasi altra natura, anche per quanto concerne la sicurezza e la prevenzione degli infortuni, nonché alle sostituzioni, rifacimenti e remissioni in pristino degli impianti o di ogni altro accessorio che si rendessero necessari. L'Utilizzatore sarà tenuto ad inoltrare alla Concedente comunicazione con la descrizione della natura degli interventi eseguiti, se diversi dall'ordinaria manutenzione.

3. Correlativamente la Concedente è esonerata da qualsiasi obbligo e responsabilità inerente alla manutenzione, riparazioni, sostituzioni ecc. di cui sopra.

4. L'Utilizzatore si impegna inoltre ad usare l'immobile così come le pertinenze, gli impianti, i macchinari, gli infissi ed ogni altra cosa di cui sia stato o venga dotato, osservando ogni obbligo derivante da legge, regolamento e disposizioni di qualsiasi genere, nonché ad effettuare tutti gli adempimenti che fossero prescritti per la loro natura o a causa della loro destinazione, con particolare riferimento all'ottenimento della documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti al servizio dell'immobile, anche ai sensi di quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 assumendone la piena responsabilità nei confronti della Concedente e di terzi.

5. La Concedente ha il diritto, in qualsiasi momento lo ritenga opportuno,

di ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso in locazione finanziaria, al fine di accertarne lo stato di manutenzione ed in generale di verificare l'adempimento da parte dell'Utilizzatore degli obblighi posti a suo carico nel presente contratto, con modalità e tempi compatibili con l'attività sanitaria esercitata e con la dovuta privacy degli utenti. L'Utilizzatore si impegna ad agevolare in ogni modo le ispezioni di cui sopra.

6. La Concedente, ove accerti che l'Utilizzatore non ha tempestivamente provveduto agli adempimenti suddetti, può direttamente provvedervi o farvi provvedere a spese dell'Utilizzatore che è obbligato a consentire l'effettuazione nell'immobile delle opere relative ed a rimborsare la Concedente, entro cinque giorni dalla sua semplice richiesta, delle spese sostenute e documentate.

7. L'Utilizzatore può, inoltre, provvedere direttamente, a propria cura e spese a realizzare gli impianti tecnologici di servizio (connessione alla rete internet, telefonica, impianti di sicurezza ecc.) che non siano forniti dal Venditore, in modo però da non arrecare difficoltà o ritardi alla consegna dell'immobile e da non dar luogo a violazioni di alcuna norma, diritto o interesse legittimo esistente a favore di terzi. Detti impianti in ogni caso resteranno acquisiti a favore della Concedente al termine del rapporto, senza che essa debba corrispondere alcun compenso all'Utilizzatore.

8. L'Utilizzatore, previo rilascio di apposita autorizzazione scritta da parte della Concedente che non potrà essere negata per motivo ingiustificato, salvo interventi imposti dalle leggi e/o regolamenti vigenti, può effettuare a sue esclusive cure e spese e nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, eventuali modifiche, innovazioni o trasformazioni dell'immobile che richiedano la presentazione di adeguata pratica edilizia presso il competente Comune a termini di legge, purché non si tratti comunque di opere di modifica delle strutture portanti del fabbricato, o tali da pregiudicarne il valore, il decoro o la funzionalità ovvero da modificarne la destinazione, né da porre in essere violazioni di norme urbanistiche e/o edilizie o catastali, ovvero dei diritti o ragioni di terzi.

9. In ogni caso l'Utilizzatore deve sottoporre il progetto dei lavori alla Concedente e potrà provvedere alla loro esecuzione solo dopo aver ottenuto, oltre all'approvazione scritta di questa, anche le necessarie concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative o di altra natura, per le quali esso Utilizzatore deve altresì aver corrisposto i relativi oneri al momento nel quale è richiesta la corresponsione dalle autorità competenti.

10. Salva la facoltà della Concedente di chiedere la remissione in pristino al termine della locazione finanziaria, ove non esercitata la facoltà di opzione, qualsiasi modifica, miglioramento od addizione eseguiti dall'Utilizzatore nell'immobile rimangono di spettanza della Concedente allo scadere della locazione finanziaria od al cessare di essa per qualsiasi motivo, senza che questa sia tenuta a pagare all'Utilizzatore alcuna indennità, neppure ove si tratti di miglioramenti o addizioni da essa autorizzati.

11. L'Utilizzatore infine è tenuto sotto la propria responsabilità a custodire, conservare e mantenere la consistenza dell'immobile non

consentendo ed impedendo che a carico del medesimo abbiano a costituirsi e/o consolidarsi, anche per usucapione, diritti di servitù od altri diritti reali o personali a favore di terzi, che possano in qualunque modo limitare o pregiudicare l'assolutezza, l'integrità o l'estensione dei diritti della Concedente. A tal fine l'Utilizzatore è tenuto a tempestivamente informare la Concedente di ogni evento pregiudizievole che possa verificarsi, così come di ogni pretesa o richiesta che sia avanzata da terzi.

12. L'Utilizzatore inoltre è tenuto ad intraprendere e coltivare con la dovuta diligenza, a proprie cure e spese e sotto la propria responsabilità, tutte le azioni, anche in via d'urgenza o in sede di istruzione preventiva, che appaiano opportune in sede giudiziaria o del contenzioso amministrativo, per la miglior tutela del bene e di tutti i diritti ad esso direttamente o indirettamente afferenti, nonché ad informare la medesima per ogni atto ed adempimento che avesse a compiere a questo riguardo. Ove, per qualunque motivo, tali azioni siano intraprese dalla Concedente a propria cura, la relativa spesa farà carico all'Utilizzatore, ove, debitamente informato dell'azione medesima, non si sia motivatamente opposto.

#### **ART. 15) FACOLTA' DI AZIONE DELL'UTILIZZATORE**

1. In relazione a quanto previsto dalle clausole che precedono, è conferita la facoltà all'Utilizzatore, fermi restando tutti gli impegni assunti verso la Concedente e senza pregiudicare l'integrità o l'estensione dei diritti della medesima sull'immobile, di avanzare direttamente per proprio nome e conto nonché eventualmente per conto della Concedente, riserve od eccezioni nei confronti del Venditore o di chi altri di ragione a propria cura e spese, assumendo altresì a proprio esclusivo carico ogni responsabilità e conseguenza.

2. All'Utilizzatore, che dovrà comunque informarne preventivamente la Concedente, è conferita inoltre la facoltà di proporre reclami, intimazioni, "A.T.P." ed azioni anche in via giudiziaria, riservata in ogni caso alla Concedente la facoltà, in qualsiasi momento, di intervento in causa o di azione autonoma, con diritto di rivalsa nei confronti dell'Utilizzatore per il recupero delle relative spese documentate.

#### **ART. 16) ASSICURAZIONI E PERIMENTO DEL BENE**

1. L'Utilizzatore, per tutta la durata del Contratto e, comunque, a partire dalla data dell'acquisto dell'Immobile da parte della Società Concedente e sino alla restituzione dello stesso, è tenuto, a proprie cure e spese, a contrarre sul Bene apposite polizze assicurative che dovranno essere preventivamente approvate dalla Società Concedente, volte a garantire, con elencazione solo esemplificativa e non esaustiva quanto segue:

a) i rischi da danni parziali o totali al Bene, per incendio, fulmine, scoppi, esplosioni, caduta aeromobili, fumi, gas e vapori, bang sonico, trombe ed uragani, bufere, tempeste e grandine, rovina di ascensori e montacarichi, scioperi, tumulti e sommosse, atti vandalici dolosi, terrorismo e sabotaggio, furto di fissi ed infissi, dolo e colpa grave, cedimento, smottamento, franamento del terreno, terremoto, inondazioni, alluvioni, allagamento, sovraccarico neve, acqua condotta e ricerca guasto,

fenomeno elettrico, il tutto per una somma assicurata che deve essere pari all'intero valore di ricostruzione a nuovo dell'Immobile;

b) i rischi da responsabilità civile della Società Concedente, quale proprietaria del Bene verso terzi (ivi inclusi l'Utilizzatore, i suoi dipendenti, la Società Concedente ed i suoi dipendenti appaltatore/i dei lavori subappaltatore, altri incaricati, fornitori e loro dipendenti), per un massimale unico non inferiore a Euro 2.582.284,49 per sinistro;

c) i rischi inerenti i contenuti del Bene e le attività ivi svolte, ivi compresi i rischi da responsabilità civile dell'Utilizzatore verso terzi, per un massimale unico non inferiore a Euro 2.582.284,49 per sinistro; le suddette polizze saranno stipulate per un importo corrispondente all'effettivo intero valore a nuovo dell'Immobile.

2. In ogni momento è riconosciuta alla Società Concedente la facoltà di controllare la regolarità delle coperture assicurative, nonché il regolare pagamento dei premi di assicurazione da parte dell'Utilizzatore alle loro rispettive scadenze.

3. Nel caso di inadempimento a tale obbligo, ovvero qualora l'Utilizzatore non abbia provveduto a trasmettere alla Società Concedente copia della polizza assicurativa stipulata con Compagnia prescelta, la Società Concedente, previo un sollecito scritto, provvederà autonomamente ad assicurare il Bene avvalendosi della propria convenzione assicurativa in essere, addebitando conseguentemente in via di rivalsa l'Utilizzatore, senza ulteriore avviso, del relativo premio.

4. L'Utilizzatore peraltro potrà recedere da detta copertura, dando prova dell'avvenuta sottoscrizione di una nuova polizza assicurativa, mediante lettera raccomandata a.r. da inviarsi alla Società Concedente - Unità Organizzativa Presidi Tecnico Operativi o altri successivamente indicati dalla Società Concedente, almeno trenta giorni prima della scadenza dell'annualità in corso.

5. Tutte le polizze inoltre devono essere espressamente vincolate a favore della Società Concedente o di chi da questa indicato, fermo restando che i premi e tutti gli oneri di ogni contratto di assicurazione sono a carico dell'Utilizzatore, mentre i relativi diritti sono di spettanza della Società Concedente o di chi da questa designato.

6. Ogni polizza dovrà altresì contenere l'impegno della Compagnia di Assicurazione a non pagare alcun indennizzo senza il consenso della Società Concedente, che dovrà pur tuttavia motivare il proprio eventuale dissenso in relazione a suoi interessi specifici essendo escluso ogni dissenso nel caso di integrale risarcimento del danno ai sensi del comma 7 che segue.

Per quanto sopra previsto L'Utilizzatore può anche aderire, ove ritenuto conveniente, per i rischi di cui alla lettere a) e b) che precedono ed in ogni altro caso in cui sia richiesto dalla Concedente, alle convenzioni assicurative che questa abbia a stipulare con la/le Compagnia/e di Assicurazione di propria scelta ed a sottoscrivere le relative polizze. Anche per tali polizze è esclusivo onere dell'Utilizzatore di curare direttamente, in ogni momento e sotto la propria responsabilità, la regolarità, l'efficacia e la completezza delle coperture assicurative dell'immobile, nonché di provvedere al puntuale pagamento dei relativi premi per tutta la durata del presente contratto e sue eventuali

proroghe.

7. In ogni caso, ivi compreso quello di adesione dell'Utilizzatore alle convenzioni di cui sopra, la Società Concedente non assume obblighi o responsabilità di sorta in merito ad eventuali rischi non coperti o soltanto parzialmente coperti dalla assicurazione. Pertanto, in caso di sinistro, l'Utilizzatore è comunque responsabile nei confronti della Società Concedente per l'intero risarcimento del danno da questa subito, nonché per il rimborso di ogni somma che la medesima sia tenuta a corrispondere a terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, per sanzioni, anche di natura amministrativa e penale, mentre le somme che siano corrisposte dalla/e Compagnia/e di Assicurazione alla Società Concedente a titolo di indennizzo o di risarcimento verranno imputate a semplice decurtazione delle ragioni di credito della Società Concedente, con particolare riferimento a quelle derivanti a favore della stessa dall'anticipata risoluzione del presente contratto. A seguito dell'avvenuto rimborso assicurativo, la Società Concedente provvederà a versare all'Utilizzatore l'eccedenza di tale importo rispetto a tali ragioni di credito.

#### **ART. 17) CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI - SUBLOCAZIONE**

1. Alba Leasing autorizza l'Utilizzatore a concedere in sublocazione parte dell'immobile a società preventivamente comunicata alla Concedente. In ogni caso l'Utilizzatore rimane interamente responsabile degli obblighi assunti con il Contratto, in solido con il Cessionario.
2. In ogni altro caso diverso da quello di cui al punto che precede l'Utilizzatore, non può cedere a terzi il Contratto, né l'uso o il godimento, anche parziale, del Bene senza il preventivo assenso scritto della Concedente, la quale dovrà motivare il suo eventuale dissenso sulla base delle ragioni pregiudizievoli per la sua posizione.
3. In ogni caso, l'Utilizzatore resterà interamente responsabile dell'adempimento degli obblighi assunti con il Contratto, in solido con il cessionario.
4. E' in facoltà della Concedente di sottoporre a vincoli, oneri, servitù od ipoteche l'Immobile e le sue pertinenze, purché ciò non arrechi turbativa all'uso dello stesso da parte dell'Utilizzatore, e non pregiudichi o non renda più oneroso l'esercizio da parte sua, al termine del rapporto, della facoltà di acquisto prevista al precedente Art. 12 del presente contratto.

#### **ART. 18) ONERI FISCALI**

Sono a carico dell'Utilizzatore gli oneri fiscali attinenti al Contratto (imposte di registro, ICI, imposte catastali e ipotecarie da versare sia all'atto di acquisto da parte della Società Concedente sia al momento dell'esercizio del diritto di opzione finale di acquisto da parte dell'Utilizzatore), nonché quelli che per legge o per regolamento di qualsiasi autorità competono all'Utilizzatore.

Ai sensi e per gli effetti dall'art. 10, comma 1), numeri 8 e 8-ter del DPR 26 ottobre 1972 n.633, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006 n. 248, la Società concedente ha optato per l'imposizione al regime IVA del Contratto.

#### **ART. 19) SPESE CONTRATTUALI**

1. Spese, imposte e tasse afferenti il Contratto, nonché qualsiasi onere o tributo diretto od indiretto inerente o conseguente anche in futuro alla sua conclusione, esecuzione o risoluzione ivi comprese le spese, imposte e tasse relative e conseguenti all'acquisto dell'immobile da parte della Concedente nonché alla sua successiva vendita all'Utilizzatore sono a carico dell'Utilizzatore, anche se anticipate di fatto dalla Concedente. Le Parti dichiarano che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° comma n. 8) e 8-ter) del D.P.R. 633/72, così come modificato dalla L. 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 223/2006, la Concedente ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. del presente contratto, fermo restando l'obbligo dell'Utilizzatore di sostenere altresì tutto quanto dovuto a titolo di imposta di registro applicabile al corrispettivo di locazione finanziaria.
2. Fermo restando quanto contrattualmente previsto al 1° comma del presente Art.19, è in diritto della Concedente richiedere e l'Utilizzatore è tenuto a corrispondere a semplice richiesta di quest'ultima, gli importi indicati nell'Allegato A) "Spese e Costi applicati al contratto", nonché gli importi e relativa I.V.A., oltre agli altri oneri fiscali dovuti per legge, regolamento od altro provvedimento delle Competenti Autorità, oltre al rimborso di ogni altro onere direttamente sostenuto dalla Concedente.
3. L'Utilizzatore autorizza la Concedente a comunicare i dati che lo riguardano e quelli relativi al Contratto ed al suo svolgimento alla Centrale Rischi costituita dalle Società di Leasing associate ad Assilea ed altre previste dalle disposizioni regolamentari.
4. L'Utilizzatore si obbliga anche a corrispondere al Comune nella cui circoscrizione territoriale è situato il Bene ogni importo che il medesimo abbia a determinare per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo il diritto della Concedente, nel caso in cui abbia a provvedere al loro pagamento, di imputare il corrispondente importo ai sensi del precedente Art. 7.

#### **Art. 20) RISCATTO ANTICIPATO**

1. La cessazione anticipata del presente contratto potrà avvenire solo per effetto dell'esercizio da parte dell'Utilizzatore del diritto di riscatto anticipato della proprietà dell'immobile, ai sensi del precedente art. 12.

#### **ART. 21) FORO COMPETENTE**

1. Tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto saranno devolute all'Autorità Giudiziaria Ordinaria e competente sarà il Foro di Firenze.

#### **ART. 22) RECLAMI ED EVENTUALI PROCEDURE DI COMPOSIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE**

1. L'Utilizzatore può presentare eventuali reclami alla Società Concedente, anche a mezzo lettera raccomandata a.r. o via e-mail.

A tal fine, sono indicati, di seguito, i recapiti cui Inviare la comunicazione:  
Alba Leasing S.p.A.

Al Responsabile Ufficio Reclami .....

Via Sile, 18 - 20139 Milano

E-mail: [reclami@albaleasing.eu](mailto:reclami@albaleasing.eu)

2. Entro 30 giorni la Società Concedente dovrà riscontrare l'Utilizzatore.

3. L'Utilizzatore, qualora entro il suddetto termine non abbia ricevuto risposta da parte della Società Concedente oppure non sia soddisfatto del riscontro avuto, - e sempre che la controversia rientri tra le fattispecie previste dalla legge, dai regolamenti o da altre disposizioni vigenti -, potrà, a sua esclusiva discrezione, prima di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, ricorrere a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF), seguendo le indicazioni consultabili nel sito internet [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it). Infatti, per ricorrere all'ABF, l'Utilizzatore può richiedere alla Concedente, ad una Filiale della Banca d'Italia, ovvero scaricare dal sito, sia la "Guida Pratica all'ABF", che l'apposito modulo;

- Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede in Roma, via delle Botteghe Oscure, 54 Tel. 06.674821 sito internet: [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), ove potrà ricorrere: alla Conciliazione od all'Arbitrato. Infatti nel sito, l'Utilizzatore potrà trovare gli appositi moduli ed i regolamenti che disciplinano i due servizi di risoluzione stragiudiziale delle controversie.

Si allegano:

- A) Capitolato Normativo di locazione finanziaria;
- B) Relazione di stima prodotta dall'Agenzia delle Entrate;
- C) Piano Finanziario

LA SOCIETÀ CONCEDENTE

Utilizzatore:  
ISTITUTO  
PER LO STUDIO E LA

PREVENZIO  
NE ONCOLOGICA (ISPO)

Il sottoscritto Utilizzatore ISTITUTO PER LO STUDIO E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA (ISPO) Cod. Fisc. 94158910482 - P.IVA 05872050488 con la sottoscrizione di seguito apposta, dichiara che tutte le clausole oggetto del presente Contratto sono state oggetto di specifica negoziazione fra le Parti e che le stesse clausole sono conformi alle previsioni del Disciplinare di Gara e del Capitolato Normativo e, altresì, conferma di aver ricevuto un esemplare del contratto di locazione finanziaria (leasing) n. 1092051/001 comprensivo del suo Documento di Sintesi.

L'Utilizzatore conferma, infine, di aver avuto a disposizione dalla Concedente, ovvero dai soggetti da essa incaricati, ogni documento previsto dalla normativa vigente per la fase pre-contrattuale, ivi compresi: - il documento denominato: - il "Foglio Informativo"; - la "Guida concernente l'accesso ai meccanismi di soluzione stragiudiziale delle controversie, previsti ai sensi dell'art. 128-bis del T.U.B. (Arbitro Bancario Finanziario)"; - il documento contenente i "Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM), previsti dalla Legge n. 108/1996 (c.d. legge antiusura)".

Ai sensi della delibera CICR del 4 marzo 2003 in materia di "Disciplina della trasparenza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" e con particolare riferimento all'art. 8 della delibera stessa, concernente il diritto del "cliente" di ottenere, prima della conclusione del contratto, copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula, al fine di una ponderata valutazione del suo contenuto, l'Utilizzatore dichiara di essersi avvalso del diritto suddetto.

In ....., li .....

Utilizzatore:  
ISTITUTO  
PER LO STUDIO E LA  
PREVENZIO  
NE ONCOLOGICA (ISPO)

Repertorio n. <dcl-repertorio> Raccolta n. <dcl-raccolta>

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di febbraio  
(27 febbraio 2017)

In Firenze, Via delle Mantellate n. 9, nel mio studio,  
Davanti a me dottor Jacopo Sodi, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio  
Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,  
sono comparsi

- .... domiciliato per la carica ove appresso, che dichiara di intervenire non in proprio, ma quale .... e, come tale, legale rappresentante dell'**Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica**, per brevità anche ISPO, con sede in Firenze, Via Cosimo il Vecchio n. 2, codice fiscale 94158910482, ente del servizio sanitario regionale, dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche tenuto presso la Regione Toscana al n. ..., al presente atto legittimato in forza di deliberazione del .....

- **Manetti Bonaccorso**, nato a Firenze il giorno 11 febbraio 1974, domiciliato per la carica ove appresso, che dichiara di intervenire non in proprio, ma quale Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della società "**BLANCA S.R.L.**", con sede in Firenze, Via Bolognese n. 25, capitale sociale di Euro 51.000,00 (cinquantunomila e zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 02272470481, al presente atto legittimato in forza di delibera dell'Assemblea dei Soci della Società in data .... che leggesi alle pagine da ... a ... comprese del relativo Libro Verbali.

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualità e poteri dei componenti, i quali col presente atto dichiarano e convengono quanto segue:

**Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO**

L'"Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica", come sopra rappresentato, vende alla società "**BLANCA S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

Descrizione del bene:

Fabbricato terratetto posto in Firenze, Viale Giovanni Amendola con accesso dal civico 28 del suddetto Viale e dal civico 75 di Via Fra Giovanni Angelico, di due piani fuori terra, oltre porzione di piano parzialmente interrata, destinato ad attività sanitaria, composto:

- al piano terreno, al quale si accede tramite resede di pertinenza esclusiva, da ampio ingresso con locale di attesa, locali ecografici, sale RX ed accettazione con relativi accessori e servizi igienici, oltre accesso dal resede, lato sul, che conduce all'ampio vano scala di collegamento fra tutti i livelli;

- al piano primo, da studi medici, segreteria, spogliatoi, oltre servizi igienici ed accessori, con balcone lato Viale Giovanni Amendola e chiostrina interna;

- per la porzione al piano interrato, da locali tecnici, depositi, vano intercluso e centrale termica accessibile solo dall'esterno.

È annesso, a detto, fabbricato, un tratto di terreno ad uso resede su tre lati, con sovrastante rampa di accesso per disabili (lato prospiciente Viale Giovanni Amendola).

Confini: Viale Giovanni Amendola, Via Fra Giovanni Angelico, proprietà Martinelli, salvo se altri.

Rappresentazione planimetrica:

Il bene in oggetto meglio risulta rappresentato nella copia della planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Identificazione catastale:

Il tutto censito, in giusto conto, agli atti catastali del Comune di Firenze, come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 104:

- particella 215, sub. 500, Viale Giovanni Amendola n. 28, piano T-1-S1, z.c. 2, categoria B/2, Classe U, consistenza 2443 mq, superficie catastale 604 mq, Rendita Catastale Euro 10.093,65, con l'indicazione "classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)", a seguito di presentazione di planimetria a variazione in data 30 gennaio 2014... n. ... 4218.1/2017 in atti dal ... 31 gennaio 2017 protocollo n. ...FI0013095, per frazionamento dell'originaria particella 215 unita alla particella 825. INTEGRARE

Ai fini della storia catastale e della continuità delle trascrizioni la parte venditrice precisa quanto segue:

in atti dal 17 luglio 2003 protocollo n. 240119 (n. 9907.1/2003) per collegamento NCT - NCEU.

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e la planimetria depositata in Catasto ed in precedenza allegata in copia corrispondono allo stato di fatto del bene trasferito ;

- che l'instestazione catastale dell'unità in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari

Provenienza:

La parte venditrice dichiara che quanto oggetto del presente atto le è pervenuto, unitamente a maggior consistenza con atto di devoluzione della Giunta Regionale della Regione Toscana in data 30 giugno 2008 repertorio n. 507/2008, trascritto a Firenze in data 14 gennaio 2009 al n. 1307 di Registro Particolare.

Posizione urbanistica:

Ai sensi della vigente normativa urbanistica la parte alienante, da me Notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 e che in data 19 aprile 1966 è stata rilasciata licenza n. 789 busta n. 342/1966 per la sopraelevazione della parte tergale.

La medesima parte dichiara e garantisce che:

- successivamente il bene in oggetto non è stato interessato da interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di provvedimenti da parte delle competenti autorità amministrative ovvero la presentazione di pratiche edilizie di alcun tipo, eccezion fatta per quanto in appresso:

\* per adeguamento alle norme ENPI della sala radiologica di cui alla pratica edilizia n. 288/1979, cui ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia n. 707 dell'anno 1979;

\* per opere interne di cui alla comunicazione ex articolo 26 della Legge n. 47/1985 protocollo n. 2479 dell'anno 1989;

\* per modifiche interne di risanamento e consolidamento di cui alla denuncia di inizio attività presentata in data 11 novembre 1999 n. 4621;

\* per messa a norma e riorganizzazione degli spazi di diagnostica e direzionali di cui alla denuncia di inizio attività presentata in data 26 febbraio 2002 n. 903;

\* per la realizzazione della rampa esterna, nonché di un locale deposito rappresentato dalla particella 825 sub. 500, quest'ultimo deposito peraltro non oggetto del presente atto di vendita, eseguiti in assenza di titolo abilitativo, è stata depositata, al Comune di Firenze, la relativa richiesta di sanatoria edilizia ed urbanistica in data 31 gennaio 2017 protocollo n. 34923, pratica 898/2017/SUAP;

- che aree scoperte pertinenziali sono di superficie complessivamente inferiore a mq. 5000 (cinquemila).

Alla luce di quanto sopra, la parte alienante garantisce la conformità urbanistica ed edilizia di quanto oggetto del presente atto, fatta eccezione per quanto sopra indicato con riferimento alla rampa esterna.

Per quanto oggetto del presente atto è stata presentata in data 8 agosto 2003 protocollo numero 29456/2003 regolare e completa documentazione attestante la agibilità. La parte alienante dichiara che nei 180 (centottanta) giorni successivi alla predetta data di presentazione non sono state comunicate dal Comune eccezioni o richieste di integrazione documentale.

#### **Articolo 2 - PREZZO**

Il prezzo della presente compravendita è dalle parti convenuto in complessivi Euro ... <scl-prezzo-iva> e comprende anche il valore di Euro 3.000,00 (tremila e zero centesimi) attribuito alla particella 825 sub. 500 che sarà oggetto di contratto preliminare da stipularsi immediatamente dopo questo atto.

Le parti, da me Notaio richiamate sulle conseguenze penali e fiscali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano che il relativo pagamento è regolato come segue:

- quanto ad Euro <dcl-prezzo> mediante <scl-tipo-pagamento>.

La parte venditrice, in dipendenza del presente atto:

- rilascia pertanto quietanza a saldo del pagamento dell'intero prezzo, dichiarando di non aver altro a pretendere;

- rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa sorgere.

#### **Articolo 3 - MEDIAZIONE**

Le parti, da me Notaio richiamate sulle conseguenze penali e fiscali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano che l'operazione in oggetto è stata conclusa senza avvalersi di alcuna attività di mediazione da parte di agenti immobiliari.

#### **Articolo 4 - PATTI CONDIZIONI E GARANZIE DELLA VENDITA**

La presente vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto in cui il bene oggi si trova, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, coi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e con le servitù attive

esistenti e passive apparenti.

La parte venditrice garantisce la piena e legittima titolarità e disponibilità di quanto trasferito, prestando quindi le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione e molestia; ne garantisce, in particolare, la libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, diritti di prelazione, sanzioni per abusi edilizi, oneri e diritti reali o personali di terzi, nonché da vincoli storico/culturali ai sensi del d. lgs. n. 42/2004, come da comunicazione della Soprintendenza di Firenze in data ... prot. ... esibita alla parte acquirente.

La parte acquirente si impegna a concedere in locazione alla società Life Cronos s.r.l. il bene acquistato con questo atto, non appena reso lo stesso idoneo all'uso che la parte conduttrice ne dovrà fare, e comunque non oltre 30 (trenta) mesi dalla data odierna.

La parte alienante dichiara e garantisce che gli impianti dell'unità immobiliare trasferita sono funzionanti/conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

**La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le relative certificazioni.**

Ai sensi della vigente normativa in materia energetica:

- la parte venditrice dichiara di aver fatto predisporre in data 26 gennaio 2017 dal geometra Andrea Cozzolino di Sesto Fiorentino l'Attestato di Prestazione Energetica relativo a quanto compravenduto, dal quale risulta che l'immobile rientra nella tipologia D della scala di classificazione, attestato che si allega sotto la lettera "B";
- la medesima parte venditrice garantisce che il detto A.P.E. è valido, efficace e non scaduto né decaduto;
- la parte acquirente dichiara di aver ricevuto al riguardo ampia informativa e la documentazione.

#### **Articolo 5 - EFFETTI**

Gli effetti giuridici ed economici decorrono da oggi. Pertanto la parte acquirente viene ora immessa nel pacifico e legittimo possesso di quanto acquistato, libero da persone e cose.

#### **Articolo 6 - DISPOSIZIONI FISCALI**

Alla presente vendita, non essendo la parte venditrice, come dichiara, un soggetto IVA, si applica l'imposta di registro ordinaria e le imposte ipotecarie e catastali nella misura di Euro 50,00 (cinquanta e zero centesimi) ciascuna.

#### **Articolo 7 - INFORMATIVA DELLE PARTI**

Le parti dichiarano, ognuna per quanto di competenza, di essere state edotte da me Notaio in ordine alla disciplina del regime fiscale richiesto ed applicato.

#### **Articolo 8 - DISPOSIZIONI FINALI E SPESE**

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente che le assume.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Repertorio n. <dcl-repertorio>

Raccolta n. <dcl-raccolta>

### PRELIMINARE DI VENDITA

Firenze, ...

Con la presente scrittura privata da affidare al Notaio che procederà all'autentica delle firme, tra le sottoscritte parti:

= quale parte promittente la vendita/venditrice:

- .... domiciliato per la carica ove appresso, che dichiara di intervenire non in proprio, ma quale .... e, come tale, legale rappresentante dell'**Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica**, per brevità anche ISPO, con sede in Firenze, Via Cosimo il Vecchio n. 2, codice fiscale 94158910482, ente del servizio sanitario regionale, dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche tenuto presso la Regione Toscana al n. ..., al presente atto legittimato in forza di deliberazione del ...;

= quale parte promittente l'acquisto/acquirente:

- **Manetti Bonaccorso**, nato a Firenze il giorno 11 febbraio 1974, domiciliato per la carica ove appresso, che dichiara di intervenire non in proprio, ma quale Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della società "**BLANCA S.R.L.**", con sede in Firenze, Via Bolognese n. 25, capitale sociale di Euro 51.000,00 (cinquantunomila e zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 02272470481, al presente atto legittimato in forza di delibera dell'Assemblea dei Soci della Società in data .... che leggesi alle pagine da ... a ... comprese del relativo Libro Verbali;

premesse:

- con atto in data odierna del Notaio Jacopo Sodi di Firenze, repertorio n. , raccolta n. , da registrare e trascrivere perché nei termini, la società "BLANCA S.R.L." ha acquistato dall'"Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica" un fabbricato terratetto posto in Firenze, Viale Giovanni Amendola con accesso dal civico 28 del suddetto Viale e dal civico 75 di Via Fra Giovanni Angelico, di due piani fuori terra, oltre porzione di piano parzialmente interrata, destinato ad attività sanitaria, con annesso un tratto di terreno ad uso resede su tre lati, con sovrastante rampa di accesso per disabili (lato prospiciente Viale Giovanni Amendola), rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 104 dalla particella 215 sub. 500;
- che nell'ambito dell'accordo economico trovato e del prezzo pagato era compreso anche il bene oggetto di questo contratto preliminare;
- che il bene oggetto di questo contratto preliminare non è ad oggi trasferibile, a causa di un vizio di natura edilizio-urbanistica;
- che pertanto le parti hanno convenuto di procedere alla vendita del bene principale e di stipulare contemporaneamente, previo suo frazionamento catastale, un preliminare di compravendita condizionato risolutivamente all'intervenuta sanatoria del bene in oggetto, come meglio disciplinata oltre.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

#### Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO

L'"Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica", come sopra rappresentato, promette di vendere alla società "BLANCA S.R.L." che,

come sopra rappresentata, a sua volta si obbliga ad acquistare, per sè o per persona che si riserva di nominare entro la data del ... (**inserire la stessa data del definitivo**), la piena proprietà sul seguente immobile:

Descrizione del bene:

Piccolo manufatto di un solo vano ad uso ripostiglio posto in Firenze, Viale Giovanni Amendola, con accesso dal civico 28 del suddetto Viale e dal civico 75 di Via Fra Giovanni Angelico, di un solo piano fuori terra, tramite resede già di proprietà di parte promittente acquirente.

Al momento del contratto definitivo di compravendita il suddetto manufatto risulterà demolito e quindi sarà oggetto di vendita l'area di risulta dalla relativa demolizione.

Confini: altra proprietà della società "BLANCA S.R.L." da più lati, ....., salvo se altri.

Rappresentazione planimetrica:

Il bene in oggetto, nella sua attuale consistenza, meglio risulta rappresentato nella copia della planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Identificazione catastale:

Il tutto censito, in giusto conto, agli atti catastali del Comune di Firenze, come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 104:

- particella 825 subalterno 500, Viale Giovanni Amendola n. 28, piano T, z.c. 2, categoria C/2, Classe 10, mq. 5, superficie catastale mq. 6, Rendita Catastale Euro 80,57, con l'indicazione "classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)", a seguito di presentazione di variazione catastale in data 30 gennaio 2017 n. FI0013095 in atti dal 31 gennaio 2017 (n. 4218.1/2017), per frazionamento dell'originaria particella 215 unita alla particella 825.

Ai fini della storia catastale e della continuità delle trascrizioni la parte promittente venditrice precisa quanto segue:

- l'originaria particella 215 unita alla particella 825 a sua volta deriva dalla particella 215, a seguito di variazione del 17 luglio 2003 in atti dal 17 luglio 2003 protocollo n. 240119 (n. 9907.1/2003) per collegamento NCT - NCEU.

La parte promittente venditrice dichiara e garantisce:

- che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e la planimetria depositata in Catasto ed in precedenza allegata in copia corrispondono allo stato di fatto del bene promesso in vendita;

- che l'intestazione catastale dell'unità in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Provenienza: La parte promittente venditrice dichiara che quanto oggetto del presente atto è pervenuto alla medesima, unitamente a maggior consistenza, con atto di devoluzione della Giunta Regionale della Regione Toscana in data 30 giugno 2008 repertorio n. 507/2008, trascritto a Firenze in data 14 gennaio 2009 al n. 1307 di Registro Particolare.

Posizione urbanistica:

Ai sensi della vigente normativa urbanistica la parte promittente venditrice dichiara che per la realizzazione del manufatto in oggetto, eseguito in assenza di titolo abilitativo, è stata depositata, al Comune di

Firenze, la relativa richiesta di sanatoria edilizia ed urbanistica in data 31 gennaio 2017 protocollo n. 34923, pratica 898/2017/SUAP, che prevede la demolizione del manufatto stesso.

La Parte promittente venditrice garantisce, per quanto di sua spettanza, il buon esito della pratica di sanatoria, assumendo a proprio carico ogni obbligo od onere, anche di natura economica, necessario per la definizione di detta pratica; la sanatoria costituisce anche espressa condizione risolutiva di questo contratto, come meglio precisato al successivo articolo 5.

#### **Articolo 2 - PREZZO**

Il prezzo della presente promessa di vendita è dalle parti convenuto in Euro 3.000,00 (tremila e zero centesimi), somma che è già stata interamente pagata come dettagliato nell'atto in data odierna del Notaio Jacopo Sodi di Firenze, repertorio n. , raccolta n. , citato nelle superiori premesse.

#### **Articolo 3 - EFFETTI**

La consegna di quanto promesso in vendita, libero da persone e cose, sarà effettuata alla stipula dell'atto definitivo e dalla data di consegna decorreranno a carico e a favore della parte promittente l'acquisto tutti gli effetti economici utili ed onerosi della compravendita.

Sino a tale data, la parte promittente la vendita potrà liberamente accedere al bene di sua proprietà, onde effettuare tutte le manutenzione e/o opere connesse alla pratica di sanatoria più volte citata.

#### **Articolo 4 - PATTI E GARANZIE DEL PRELIMINARE**

- L'immobile sarà trasferito a corpo nello stato di fatto in cui si troverà all'esito della pratica di sanatoria, conosciuto ed accettato dalla parte promittente l'acquisto, coi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e con le servitù attive esistenti e passive apparenti.

- La parte promittente la vendita garantisce fin da ora la piena e legittima titolarità e disponibilità di quanto promesso in vendita, prestando quindi le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione e molestia; ne garantisce, in particolare, la libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, prelazioni, sanzioni per abusi edilizi, oneri e diritti reali o personali di terzi nonché da vincoli storico/culturali ai sensi del d. lgs. n. 42/2004, come da comunicazione della Soprintendenza di Firenze in data ... prot. ... esibita alla parte promittente acquirente.

#### **Articolo 5 - CONDIZIONE RISOLUTIVA**

Il presente contratto preliminare è sottoposto alla condizione risolutiva che entro la data del ... sia ottenuta la sanatoria meglio precisata all'articolo 1 di questo contratto.

Ove per la data del .... tale sanatoria non sia stata ottenuta e quindi non risulti la conformità edilizio-urbanistica del bene, le parti convengono sino da ora che il presente contratto si risolverà.

Essendo quella posta una condizione unilaterale, fissata nell'interesse della parte promittente l'acquisto, quest'ultima potrà, a sua completa discrezione, concedere alla parte promittente la vendita una proroga del termine convenuto, così evitando la risoluzione retroattiva di questo contratto preliminare: in tal caso tutti i termini previsti in questo contratto per il contratto definitivo, saranno prorogati di un analogo

periodo.

La risoluzione del presente contratto per la causa sopra espressa determinerà l'obbligo della parte promittente la vendita di restituire senza indugio la somma oggi già riscossa, come meglio precisata all'articolo 2 di questo contratto, senza interessi, spese o penali di alcun tipo, e senza diritto ad alcun altro indennizzo o danno.

#### **Articolo 6 - CONTRATTO DEFINITIVO**

- La parte promittente la vendita per addivenire alla stipula del contratto definitivo dovrà consegnare almeno quindici giorni prima alla parte promittente l'acquisto od al notaio all'uopo incaricato una relazione tecnica redatta da persona abilitata professionalmente, dalla quale dovrà risultare anche la legittimità della demolizione.

Insieme alla relazione dovranno essere consegnate la visura catastale, copia del titolo di provenienza, ed ogni altro documento necessario per poter addivenire alla stipula notarile del contratto di compravendita.

- Il contratto traslativo di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il ...

L'atto in forma notarile sarà redatto da notaio scelto dalla parte promittente l'acquisto.

#### **Articolo 7 - DISPOSIZIONI FINALI E SPESE**

- Le parti autorizzano espressamente il competente Responsabile dell'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare a trascrivere il presente contratto preliminare ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis C.C. con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

- Le spese del presente preliminare e quelle relative all'atto notarile di vendita vanno a carico della parte promittente l'acquisto, che se le assume.

<sci-scltachiusa>

reg. n. 41

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILI URBANI AD USO  
DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, oltre l'esemplare per il registro, tra ISPO - ISTITUTO PER LA PREVENZIONE ONCOLOGICA, con sede in Firenze, Via Cosimo il Vecchio n. 2 P.I. 03671210486, in persona del suo Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore, prof Gianni Amunni (C.F. \_\_\_\_\_), a ciò autorizzato giusta delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nel prosieguo della presente scrittura denominato anche "locatore", da una parte;

e

LIFE CRONOS S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore*

premessi che

- Life Cronos S.r.l. era proprietaria del complesso immobiliare denominato Villa delle Rose e Villino degli Ulivi, posto in Firenze Via Cosimo il Vecchio e catastalmente individuato al NCEU \_\_\_\_\_, da ISPO richiesto in acquisto ;
- detto complesso immobiliare è stato alienato in data odierna ad Albaleasing S.p.a. che, a sua volta, ha stipulato contratto di locazione finanziaria con ISPO, sì da consentire a quest'ultimo il pieno possesso e la disponibilità del bene;
- ISPO è, pertanto, locatario ed utilizzatore del bene in ragione del contratto di leasing nel quale è specificamente contemplata la facoltà di sublocazione a favore di Life Cronos S.r.l.;
- Life Cronos S.r.l., al fine di alienare il complesso immobiliare di cui sopra, aveva specificamente posto quale condizione quella dell'acquisto di immobile di proprietà ISPO, posto in Firenze, Viale Amendola n. \_\_\_\_\_, al fine di poter proseguire la propria attività di sanitaria oculistica, svolta sino al momento attuale nel sopra detto Villino degli Ulivi;
- a tal fine i due immobili oggetto di reciproco interesse sono stati stimati dall'Agenzia del

Territorio;

- in momento precedente alla vendita, e precisamente con lettera del .....Life Cronos S.r.l. ha indicato quale soggetto acquirente la Società Blanca S.r.l., con stessi soci di Life Cronos S.r.l., e con specifico oggetto di attività immobiliare, specificando altresì che il compito di Blanca S.r.l. è quello di procedere alla ristrutturazione del bene immobile per poi procedere alla locazione del medesimo a Life Cronos S.r.l. per ivi esercitare l'attività di clinica oculistica;
- il tempo massimo di ristrutturazione è stato indicato in 30 (trenta) mesi a far data dall'atto di acquisto;
- conseguentemente Life Cronos S.r.l. ha specificamente richiesto di poter continuare ad occupare il Villino degli Ulivi per il tempo massimo sopra indicato;
- tale specifica finalità e relativa tempistica è stata dedotta anche in atto di compravendita del bene posto in Firenze Viale Amendola al fine di far constare la consustanzialità della circostanza anche ai fini del contratto in esame;
- tutto ciò premesso, fra le parti

**si conviene e si stipula quanto segue:**

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed esse sono specificamente richiamate e sottoscritte.
- 2) ISPO concede in locazione a Life Cronos S.r.l. che a tale titolo accetta il seguente immobile:  
porzione di fabbricato posto in Firenze, Via Cosimo il Vecchio 2, denominato Villa Ulivella, complessivamente censito al NCEU del Comune di Firenze. La porzione concessa in locazione risulta dalla planimetria allegata, con confini colorati in rosso che le parti sottoscrivono al fine di far constare l'effettiva consistenza della porzione concessa in locazione.
- 3) **La locazione avviene ai seguenti patti e condizioni:**
  - 3.a) La locazione avrà la durata di mesi 30 (trenta) ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, quinto

comma legge 27 luglio 1978 n. 392, posto che l'attività è da esercitare in loco in via puramente transitoria, essendo la locazione esclusivamente finalizzata alla ristrutturazione del bene posto in Firenze, Viale Amendola n. ...., come specificato nelle premesse, che devono intendersi integralmente richiamate anche in questa sede al fine di far constare la natura transitoria della locazione.

3.b) La locazione avrà inizio dal giorno di sottoscrizione del presente atto, cioè dal                    e  
scadrà il giorno

3.c) In considerazione della natura transitoria della locazione è concessa al conduttore facoltà di disdetta in qualsiasi momento, con limitato preavviso di sessanta giorni.

3.d) Il canone annuo della locazione è convenuto in Euro 120.000,00 (diconsi centoventimila/00) oltre IVA.

Detta somma verrà corrisposta in due rate SEMESTRALI anticipate di eguale importo, da versare a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il 1° giorno di ciascun SEMESTRE.

3.e) Stante la natura transitoria della locazione ed esclusivamente in ragione di tale pattuizione, il canone non subirà adeguamento per i trenta mesi di durata della locazione.

3.f) Il bene di cui sopra è concesso ed accettato in locazione esclusivamente per essere utilizzato dal conduttore nell'esercizio di attività sanitaria di tipo oculistico per il periodo di tempo strettamente necessario alla ristrutturazione del bene sopra citato posto in Firenze, Viale Amendola.

3.g) Il Conduttore si impegna a mantenere i locali in buono stato e ad eseguire tutti i lavori di sua competenza necessari a conservarli nello stato in cui sono stati consegnati. Qualora la cosa locata abbia bisogno di riparazioni che sono a carico del Locatore, il Conduttore è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Locatore medesimo. Il Conduttore dovrà consentire, previo avviso motivato, l'accesso all'unità immobiliare locata da parte del Locatore,

dell'amministratore o di loro incaricati.

Il Conduttore potrà inoltre, solo previo consenso scritto del Locatore, effettuare a proprie spese, comprese quelle relative alle prestazioni tecniche, tutti i lavori che si rendessero ulteriormente necessari per adattare i locali alle proprie esigenze. Ogni miglioria o addizione che non possa essere asportata senza provocare danni all'immobile, dovrà, comunque, intendersi effettuata a favore del bene, per cui, al cessare del rapporto locatizio, rimarrà di proprietà del Locatore, senza il diritto della Conduttrice a pretendere indennizzi di sorta.

3.h) - Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dei canoni di affitto e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, costituisce il Conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del Conduttore stesso.

Il Conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'interesse legale annuo.

3.i) Oltre al canone di locazione sono interamente a carico del Conduttore tutte le spese spettanti a termini di legge, oltre al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria (ove esista) allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e la tassa dei rifiuti. Fatte salve le utenze direttamente intestate al Conduttore, le spese che invece saranno anticipate dal Locatore, dovranno essere rimborsate al medesimo entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta. Il Conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'interesse legale annuo.

Il Conduttore provvederà a sue spese e cure a volturare a suo favore le utenze intestate precedentemente ad altro conduttore, esonerando il locatore da ogni spesa anche per i consumi pregressi.

3.l) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni e qualunque responsabilità per

danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od immissione di terzi e si obbliga a denunciare prontamente al Locatore ogni circostanza che possa minacciare la proprietà.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi degli eventuali danni causati per sua colpa da spandimento di acqua, fughe di gas e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

3.m) Il Conduttore dovrà inoltre fornire, entro trenta giorni dalla data odierna adeguata Polizza assicurativa all risk relativa all'immobile locato, ivi compreso il rischio incendio.

3.n) Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

3.o) - Il Locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previa comunicazione al Conduttore.

3.p) A titolo di deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni all'immobile, il Conduttore verserà entro la data del 1.03.2013, ovvero, se successiva, entro la data della effettiva immissione in possesso, la somma di € 20.000,00 (diconsi ventimila/00) pari a n. 2 mensilità di canone. Detto deposito che non potrà essere imputato a copertura di canoni od oneri scaduti e non pagati, sarà restituito dai locatori al termine della locazione, entro 10 giorni dalla riconsegna dell'immobile. Gli interessi di legge verranno corrisposti annualmente.

3.q) Il presente contratto è soggetto ad IVA. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per ciascuna copia del contratto (n. 2) e per le quietanze; l'imposta di registro e sue consequenziali sono per metà a carico del Conduttore. Alla registrazione del contratto provvederà il Locatore che si farà poi rimborsare la parte spettante al Conduttore. In caso di risoluzione anticipata, le spese per imposta di registro faranno carico integralmente alla parte che ve ne avrà dato motivo.

3.r) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della legge n. 392/1978 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini

locali.

14) - Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto foro esclusivo competente sarà quello di Firenze.

15) - Il Conduttore ed il Locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.)

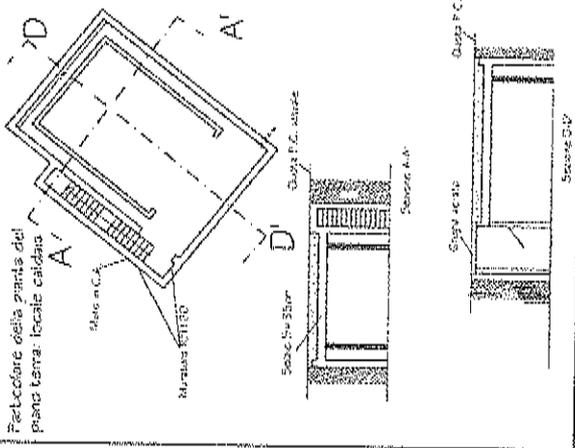
16) - Qualsiasi modifica e deroga al presente contratto deve essere apportata per iscritto.

Letto, approvato e sottoscritto.

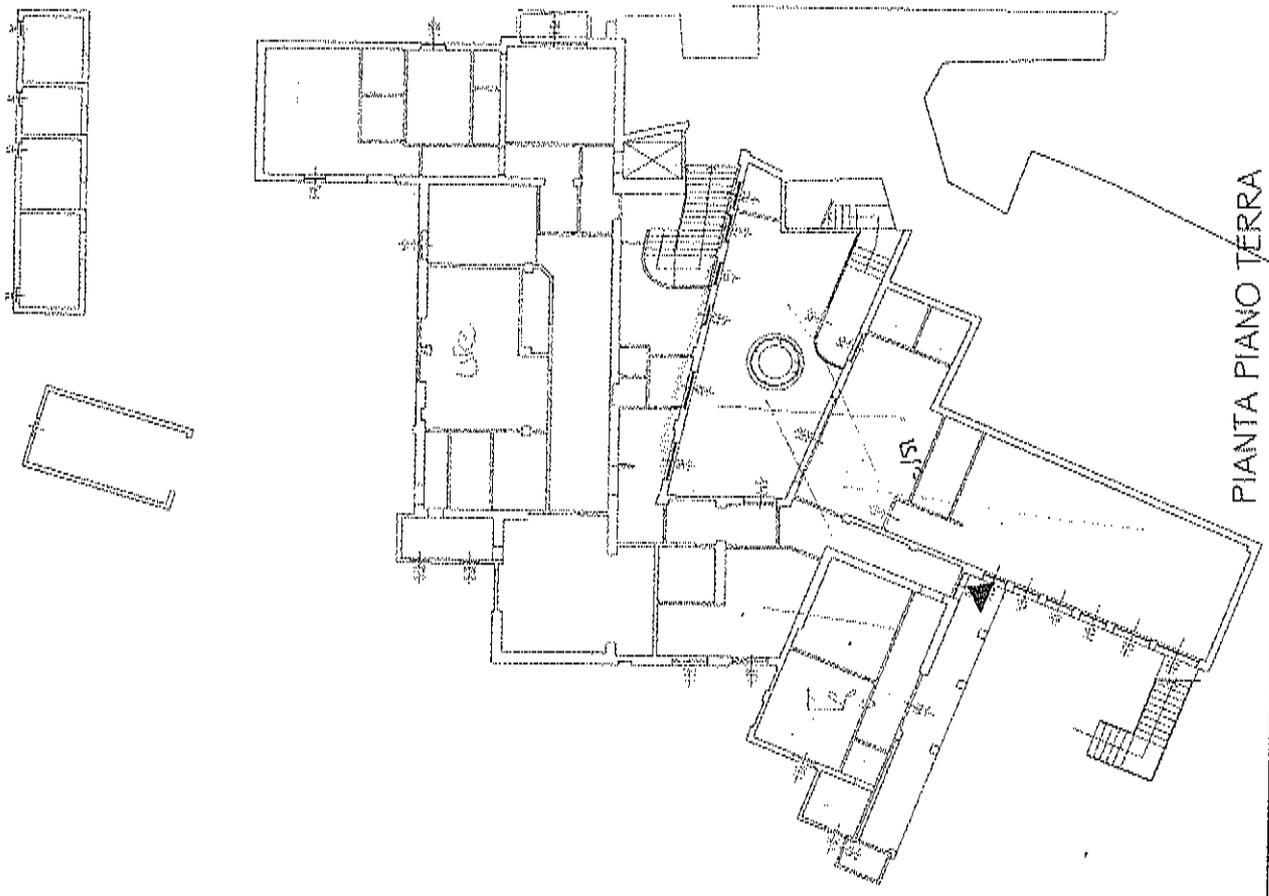
Firenze

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



Particolare della pianta del piano terra: locale caldaia



PIANTA PIANO TERRA

**T PROGETTI**  
 ING. RENZO INCHI AVIERI  
 ARCHITETTO  
 VIA S. ANTONIO 10  
 50135 FIRENZE

COMUNE DI FIRENZE  
 PREFETTURA DI FIRENZE

Sequenziare cantieri A105 abbozzati al 2004/007 art. F.I.L.F. 10/2005  
 per modifiche interne in affollamento sanatorio e capotetto  
 (ampliamento spaziali per chi surgery)

PROGETTA: LIFE DEDICATA S.R.L.  
 Via della Repubblica n° 201 Prato  
 51100 Prato (PT)  
 Uscita P.leo Tevere - Sesto Azzate

UBICAZIONE: UFFICIO DEDICATO S.R.L.  
 Via della Repubblica n° 201 Prato

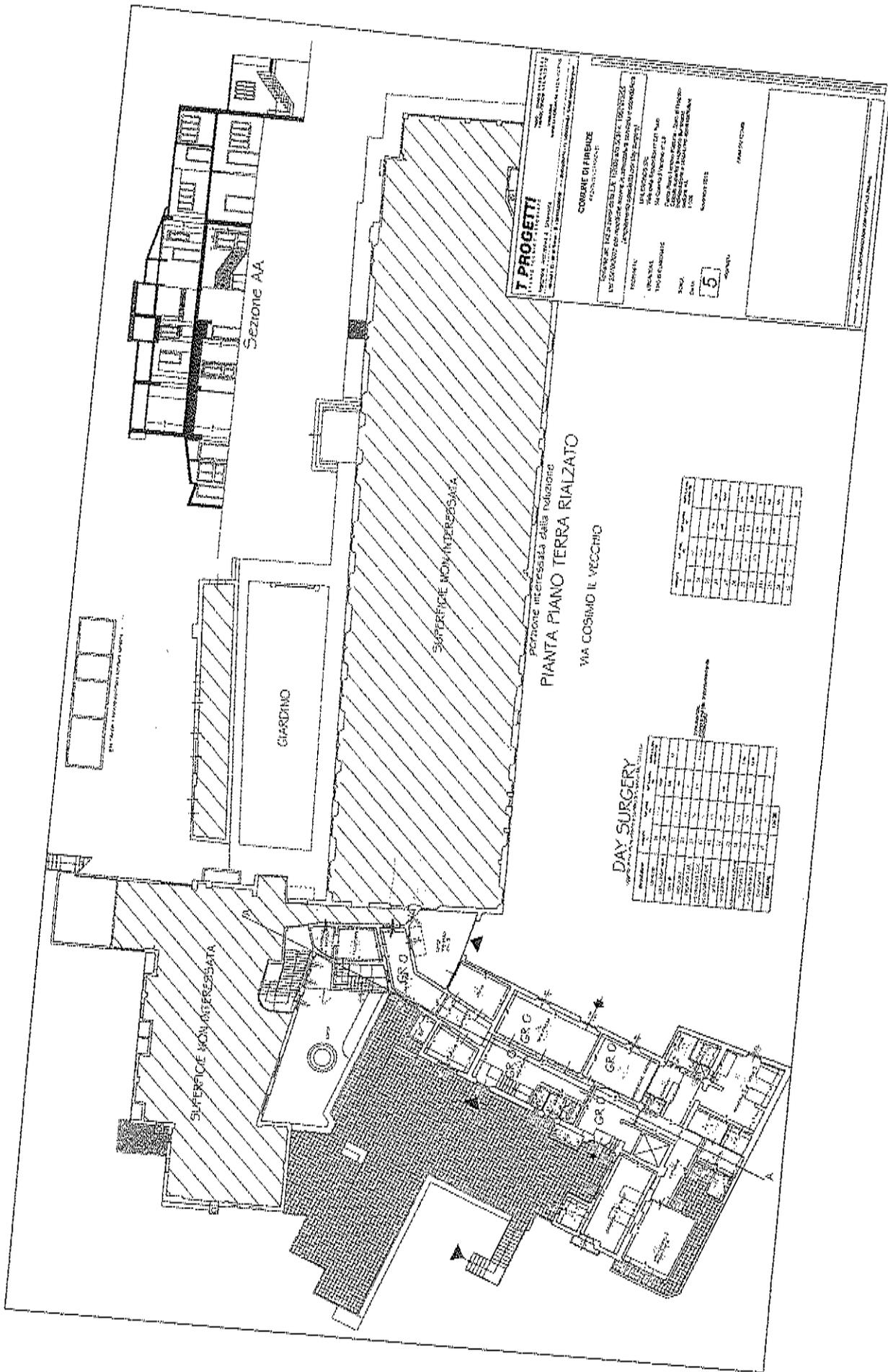
SCALA: 1:100

DATA: Dicembre 2015

PROFONDITA' 8

FATTURAZIONE: FATTURAZIONE

ALLEGATO 3 AL MODELLO 1



**T. PROGETTI**  
 ARCHITETTO  
 VIA ...  
 TEL. ...

**COMUNE DI FIRENZE**  
 ARCHITETTURA

OGGETTO: INTERVENTO DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA PER NECESSITÀ MORALI, FUNZIONALI E STRUTTURALI. L'INTERVENTO CONSISTE NELLA COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO TERRA CON LA SOSTITUZIONE DELLE TRAVI E DEI SOLAI.

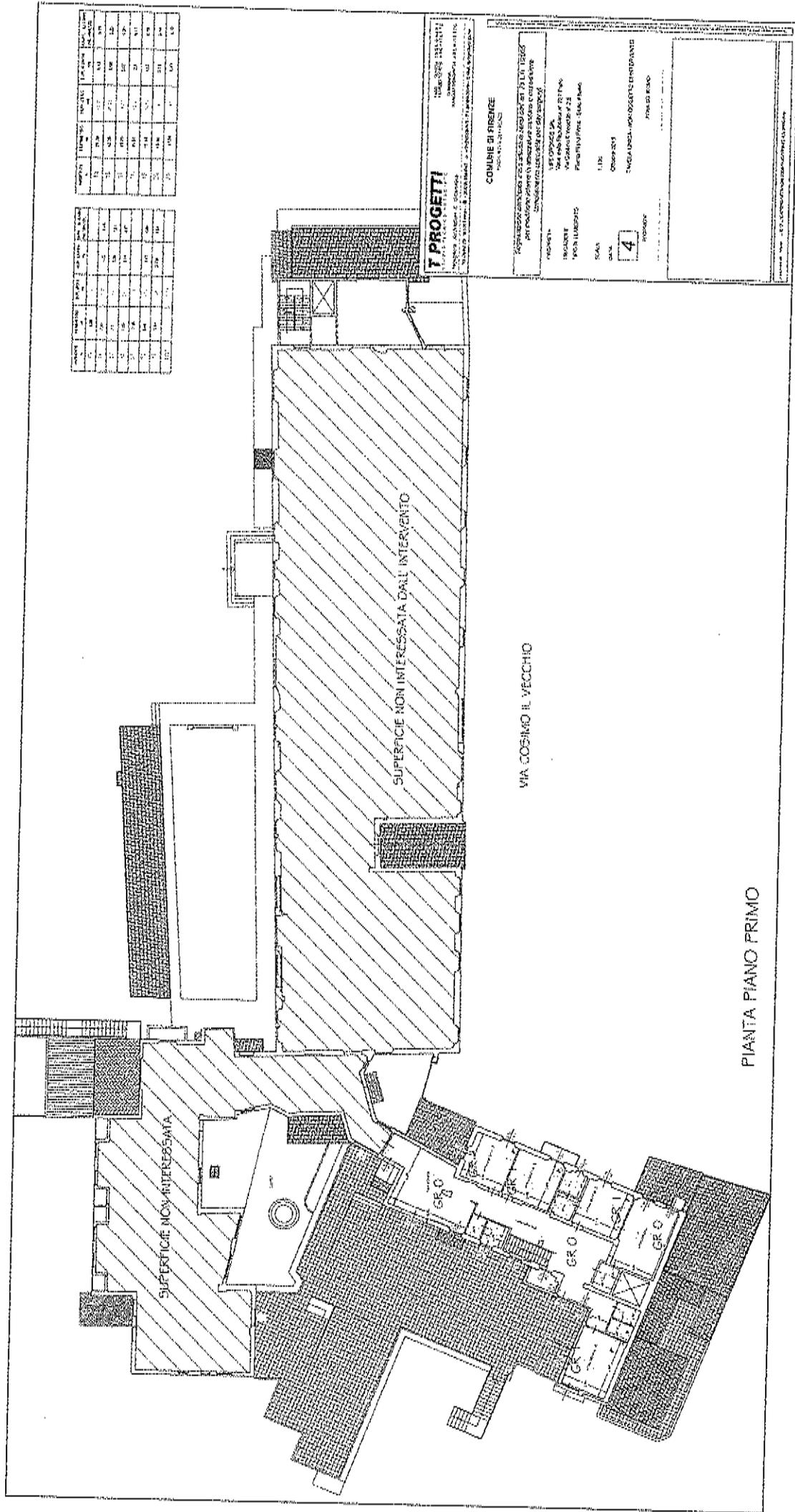
PROGETTO: ...  
 DATA: ...

5

| NUMERO | DESCRIZIONE | QUANTITÀ | UNITÀ | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|--------|-------------|----------|-------|-----------------|---------------|
| 1      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 2      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 3      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 4      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 5      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 6      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 7      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 8      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 9      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 10     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 11     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 12     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 13     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 14     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 15     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 16     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 17     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 18     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 19     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 20     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 21     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 22     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 23     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 24     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 25     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 26     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 27     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 28     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 29     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 30     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 31     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 32     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 33     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 34     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 35     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 36     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 37     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 38     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 39     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 40     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 41     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 42     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 43     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 44     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 45     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 46     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 47     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 48     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 49     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 50     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |

**DAY SURGERY**

| NUMERO | DESCRIZIONE | QUANTITÀ | UNITÀ | VALORE UNITARIO | VALORE TOTALE |
|--------|-------------|----------|-------|-----------------|---------------|
| 1      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 2      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 3      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 4      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 5      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 6      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 7      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 8      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 9      | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 10     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 11     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 12     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 13     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 14     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 15     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 16     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 17     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 18     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 19     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 20     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 21     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 22     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 23     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 24     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 25     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 26     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 27     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 28     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 29     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 30     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 31     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 32     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 33     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 34     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 35     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 36     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 37     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 38     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 39     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 40     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 41     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 42     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 43     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 44     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 45     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 46     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 47     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 48     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 49     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |
| 50     | ...         | ...      | ...   | ...             | ...           |



**T. PROGETTI**  
 ARCHITETTO  
 VIA...  
 TEL. ...  
 E-MAIL ...

**COSIGINE DI FIRENZE**  
 COMUNA DI COSIGINE  
 PROV. DI FIRENZE

PROGETTO ARCHITETTICO E COSTRUTTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN...  
 INTERVENTO DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE DEL...  
 INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E RISTRUTTURAZIONE DEL...

PROGETTO:  
 INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE E RISTRUTTURAZIONE DEL...  
 SCALE: 1:100  
 DATA: 01/01/2014  
 PRODOTTORE: ...

**4**

T. PROGETTI

| POSIZIONE | ALTEZZA | AREA  | PERIMETRO | LA SUPERFICIE | LA QUANTITÀ | LA... |
|-----------|---------|-------|-----------|---------------|-------------|-------|
| 1         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 2         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 3         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 4         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 5         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 6         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 7         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 8         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 9         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 10        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 11        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 12        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 13        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 14        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 15        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 16        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 17        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 18        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 19        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 20        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 21        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 22        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 23        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 24        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 25        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 26        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 27        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 28        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 29        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 30        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |

| POSIZIONE | ALTEZZA | AREA  | PERIMETRO | LA SUPERFICIE | LA QUANTITÀ | LA... |
|-----------|---------|-------|-----------|---------------|-------------|-------|
| 1         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 2         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 3         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 4         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 5         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 6         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 7         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 8         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 9         | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 10        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 11        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 12        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 13        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 14        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 15        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 16        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 17        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 18        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 19        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 20        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 21        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 22        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 23        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 24        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 25        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 26        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 27        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 28        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 29        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |
| 30        | 3.00    | 10.00 | 10.00     | 30.00         | 10          | 10    |

PIANTA PIANO PRIMO

VIA COSIMO IL VECCHIO

SUPERFICIE NON INTERESSATA DALL'INTERVENTO

SUPERFICIE NON INTERESSATA